



Mairie de
57970 BASSE-HAM

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Règlement



- 1 ère approbation du P.O.S. 13 / 10 / 1994
- 1 ère approbation du P.L.U. 28 / 03 / 2002
- Approbation de la 3ème révision simplifiée par D.C.M. du 27 / 05 / 2006
- Approbation de la 4ème Révision simplifiée par D.C.M. du 28 / 03 / 2008
- Approbation de la 1ère Modification par D.C.M. du 28 / 03 / 2008
- Approbation de la 6ème révision simplifiée par D.C.M. du 13 / 10 / 2010
- Approbation de la 7ème révision simplifiée par D.C.M. du 09 / 03 / 2011

PLU approuvé par DCM du :

Cachet et Signature du maire

TABLE DES MATIERES

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATIONS TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	4
ARTICLE 3 – DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES.....	5
1- LES ZONES URBAINES	5
Les zones à urbaniser.....	6
Les zone naturelles et forestières	7
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES.....	7
ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX.....	7
ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES	8
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
ZONE UA	10
ZONE UB	17
ZONE UE	26
Zone UZ.....	31
Zone UX	39
ZONE UXZ.....	46
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	52
ZONE 1 AU	53
ZONE 1 AUH.....	59
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	70
ZONE A.....	71
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	77
ZONE N	78
DEFINITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES	82
DEFINITIONS UTILES.....	83
LES Emplacements réservées	84
Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme (article L152-2 du Code de l'Urbanisme)	85
Liste des emplacements réservés	87

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATIONS TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BASSE-HAM délimitée sur les plans N° 5.1, 5.2, 5.3 et 5.4 à l'échelle de 1/5000° et 1/2000° par tiret.

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

1) Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111.1 à R. 111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R. 111.2, R.111.3, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14, R.111.14.2, R.111.15, et R.111.21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal.

2) S'ajoutent aux règles du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique « Servitudes » et récapitulées dans les annexes du P.L.U.

3) Sont en outre reportés, s'il en existe sur les documents graphiques à titre d'information :

A) Les périmètres suivants :

a) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313.1 et suivant, ainsi que le périmètre de restauration immobilière définis dans les conditions prévues à l'article L. 313.4.

b) Les espaces naturels sensible du département définis dans les conditions prévues aux articles L. 142.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

c) Les zones délimitées en application de l'article L. 430.1 à l'intérieur desquelles la démolition des bâtiments est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

d) Les périmètres des zones d'aménagement différé dans les cas prévus à l'article L. 213.17 a) et b) du Code de l'Urbanisme.

e) Les zones de protection du patrimoine architectural et urbain (articles 69 à 72 de la loi du 07 janvier 1983 et des Décrets du 25 avril 1984).

f) Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre délimités en application de l'article L. 38 ou de l'article L. 42 du Code de la Santé Publique.

g) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80.531 v du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.

h) Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux paragraphes II et III section I à la condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques.

i) Les périmètres miniers.

j) Les périmètres de zones de recherche, d'exploitation et d'aménagement des carrières ; (article 109, 109-1 du Code Minier).

k) Les périmètres à l'intérieur desquels certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable (article L. 111-5-2 du Code de l'Urbanisme).

l) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme.

m) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Prémption Urbain (article L. 211-1).

n) Le périmètre des secteurs à l'intérieur desquels un Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) a été approuvé (article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme).

o) Le périmètre des secteurs concernés par les prescriptions d'isolement acoustique, en application de l'article 13 de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

B) Les Zones d'Aménagement Concerté

4) En cas de divergences entre le règlement du P.L.U. et le règlement d'un lotissement :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par la délivrance du certificat administratif prévu à l'article R. 315.36 a du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.

- Au-delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L. 315.2 du Code de l'Urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernant que les lotissements autorisés antérieurement au P.L.U., ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du P.L.U.

5

ARTICLE 3 – DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en Zones Urbaines, en Zones à Urbaniser, en Zones Agricoles et en Zones Naturelles et Forestières.

1- LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées 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.


- La zone UA

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat, ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu. Le caractère d'agglomération traditionnelle de village est à préserver.

- La zone UB

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat.

Le zone UB comprend deux sous-secteurs :

 Sous-secteur UBb correspondant à de l'habitation de plain-pied

✚ Sous-secteur UBm correspond à la ZAC d'habitation du quartier des merisiers.

- La zone UE

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

- La zone UZ

Le secteur englobe en totalité la ZAC dénommée « Parc d'activités UNICOM ».

Le secteur UZ se compose de 4 sous-secteur :

- ✚ le secteur UZa à dominante artisanale,
- ✚ le sous-secteur UZab à vocation artisanale avec possibilité de services,
- ✚ le secteur UZb à dominante commerciale
- ✚ le secteur UZc (emprise de la voie ferrée et de la RD 654)

- La zone UX

Il s'agit de la ZAC du « Kickelsberg » dans sa partie destinée à recevoir une activité industrielle de toute nature (UXI), ainsi qu'aux secteur d'activité de Haute-Ham.

La zone UXZ

Il s'agit de la ZAC du « Kickelsberg » dans sa partie destinée à recevoir une activité artisanale et tertiaire (UXZ).

LES ZONES A URBANISER

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, l'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 et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par 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.

La zone 1AU

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

Le zone 1AU comprend 1 sous-secteur

- 1 AUg : secteur destiné à la création de loisir naturelle de type golf.

La zone 1AUH

La zone 1AUH est plus spécifiquement dédiée à la réalisation de la ZAC « des Pommiers ».

La zone 1AUe

Il s'agit d'une zone destinée à un secteur d'équipement collectif et publique.

LES ZONES AGRICOLES

Il s'agit d'une zone de richesse du sol (agricole ou forestière) ou du sous-sol, où les Constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses sauf pour le secteur Aph anciennement classé en Ux.

La zone A comprend 2 sous-secteur :

- ✚ Aph : permettant l'installation d'équipement public ou privé permettant la valorisation et production d'énergie renouvelable.
- ✚ Ae correspondant à un secteur de Gravière.

LES ZONE NATURELLES ET FORESTIERES

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site, de la préservation d'équilibre écologique, de risques ou de nuisances.

En règle générale, les constructions y sont interdites.

La zone N comprend 4 sous-secteur :

- ✚ La zone Na correspond à une ancienne plate-forme industrielle. Il s'agit donc d'une zone à surveiller quant à des risques potentiels de pollution. Ce secteur est dédié et projet de port de plaisance et aux activités qui y sont liées dans le cadre du dossier de ZAC « Base de loisirs nautiques ».
- ✚ La zone NL consacre un secteur entièrement dédié au projet de port de plaisance et aux activités qui y sont liées dans le cadre du dossier de ZAC « Base de loisirs nautiques ».
- ✚ La zone Nv correspond à la zone naturelle de Vergers
- ✚ La zone Nens correspond au secteur naturel identifié comme espace naturel sensible et Zone naturelle intérêt écologique faunistique et floristique.
- ✚ La zone Ne correspond au secteur naturel permettant l'installation des équipements liés au projet de TCSP mené par le SMITU, la commune de Basse-Ham se situant à l'une des extrémités de cette nouvelle ligne. Ces équipements seront essentiellement composés de places de stationnement et d'un abris bus, dans les conditions définies par les services de l'Etat en charge du Plan de Prévention des Risques Inondations.

7

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article 3 à 13 des règlements des différentes zones).

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

ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle – le 30 novembre 2015 à effet à compter du 21 décembre 2016 prévoit : article D 51 « le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ».

ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES

1) En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée 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 aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

2) Les opérations d'archéologie préventive sont décidées par le Préfet de Région lorsque des travaux, publics ou privés, sont susceptibles d'affecter le patrimoine archéologique. Complémentairement aux dispositions fondamentales de la loi de 1941, elles sont désormais régies par la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 1er août 2003, et ses décrets d'application du 17 janvier 2002 et du 2 avril 2002 : dans ce cadre, diagnostic et/ou fouille sont prescrits par l'Etat préalablement à l'aménagement des sites. Lorsque des vestiges immeubles méritent d'être conservés en place, le Préfet de Région peut prescrire leur conservation, totale ou partielle, ou bien la modification du projet.

Seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

- toute demande d'autorisation d'urbanisme définie dans l'article 1er du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.
- toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant des projets de plus de 3000 m² d'emprise sur le reste du territoire communal.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERE DE LA ZONE

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

Le caractère d'agglomération traditionnelle de village est à préserver tant dans l'aspect que dans les volumes.

L'article R111-2 sera particulièrement appliqué dans les périmètres définissant un risque naturels tel que :

- Risque d'inondation,
- Aléas sismiques
- Aléas de retrait gonflement d'argile

La commune est touchée par le risque d'inondation. Les zones sur la commune sont réglementées par le plan de prévention des risques d'inondations approuvé le 7 novembre 1998.

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La commune est concernée par le couloir de bruit issu de la RD654 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon la loi n°92-1444 – article 13 du 31 décembre 1992.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision du conseil municipal de BASSE HAM
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du code de l'urbanisme
4. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisations dans les espaces boisés classé figurant au plan.
5. Les lignes et réseaux d'électricités, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserves naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLES UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 2.
2. Les nouveaux accès individuels hors agglomération sur la RD 654 et RD 56

3. Toutes constructions à moins de 10 mètres des berges de la Moselle et 4 mètres des autres cours d'eau.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.

2. Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs dépendances,
- hôtelier,
- d'équipement collectif,
- de stationnement.

3. Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5. Les constructions à usage artisanal, industriel et les installations classées à condition

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.

b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

6. Les constructions à usage de bureaux, de services et de commerce, à condition qu'elles n'excèdent pas 200 m² de surface totale.

7. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 situées dans les périmètres définissant un risque d'inondation à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de prévention du risque d'inondation.

11

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise hors trottoirs.

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 faire demi-tour.

4. les voies piétonnes doivent avoir au moins 1.40 mètres d'emprises.

II – Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

3. Un seul accès véhicule est autorisé par parcelle constructible. Cet accès sera limité à 6 mètres de large.

Un deuxième accès peut être autorisé sous conditions :

- qu'il maintienne la possibilité d'au moins un emplacement de stationnement en bordure de parcelle le long de la façade.
- qu'il reste ouvert sur l'espace public
- qu'il ne soit pas générateur d'une gêne pour les accès et le stationnement vis-à-vis en domaine public.
- Qu'il n'obère pas les possibilités d'accès dans des conditions comparables de la parcelle vis-à-vis.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II – Assainissement

1. Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériels technique du 21 juillet 2015 et / ou les arrêtés du 7 mars 2012 et du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement non collectifs.

2. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

3. Dans les secteurs où le réseau est de type unitaire, les constructions et installations nouvelles devront à titre préventif être assainies par branchement séparatif.

2. Eaux pluviales

1. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. L'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie devra être recherchée pour une utilisation domestique, et ce conformément à la réglementation en vigueur ; dans ce cas, le trop plein devra être raccordé au réseau public.

2. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration.

III –Electricité – téléphone – télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
3. Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2.2.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT – Disposition supprimée par la loi N°2014-366 du 24 mars 2017 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
2. La construction principale devra s'inscrire dans une plage d'implantation telle que le point le plus éloigné de la construction par rapport au domaine public ne dépasse pas 15 mètres.
3. Si la parcelle présente une façade sur rue supérieur à 30 mètres, l'implantation de la construction ne pourra excéder les 3/4 de la largeur totale de la parcelle.
4. Cet article ne s'applique ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux dépendances ou annexes.

13

ARTICLE UA 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Si la parcelle présente une façade sur rue supérieur à 15 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages publics nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire 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.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol est limitée à 50%, sauf pour les parcelles inférieures à 2 ares pour lesquelles la surface d'emprise au sol ne devra pas dépasser 100 m².

2. L'emprise totale des garages ou annexes isolés est limitée à 28 m². Au-delà de 7 ares, l'emprise totale est limitée à 4% de la surface du terrain sans pouvoir dépasser 40 m².

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7,5 m.

2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. La hauteur de la construction projetée sera comprise entre les deux hauteurs des constructions voisines si celles-ci ne sont pas au même niveau.

4. Pour les aménagements sous toiture, un seul niveau est autorisé

5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percement et balcons
- l'adaptation au sol.

2. Les constructions en bande devront être conçues de manière à éviter une continuité monotone.

3. Les constructions annexes et garages devront être traités dans le même caractère que les constructions principales. Toutefois sont autorisés les abris de jardin d'aspect bois.

4. Sont interdits toutes pastiches d'une architecture archaïque et étrangère à la région, ainsi que les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, de même que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

5. Tout panneau publicitaire est interdit, à l'exception des enseignes liées directement à l'activité professionnelle de l'exploitant.

Les clôtures

6. Les clôtures seront constituées soit :
- d'un muret qui n'excèdera pas 40 cm.
 - et/ou d'une grille ajouré
 - doublée ou non d'une haie vive.

L'ensemble ne pourra pas dépasser 1,20 m de hauteur.

7. Les clôtures en limite séparative devront être constitué

- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le grillage pourra reposer sur un muret en parpaing de 20cm.
- Soit d'une haie vive

La hauteur maximale ne devra pas excéder 1m60

Les antennes :

8. Les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

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

- Maison individuelle	3 emplacements
- Studio ou 1 pièce	1 emplacements
- Logement de 2 ou 3 pièces	2 emplacements
- Logement de 4, 5 pièces et plus	3 emplacements

Par tranche de 4 logements dans un même ensemble immobilier, 2 places supplémentaires de stationnement devront être ajoutées à celles déjà prévues dans le tableau ci-dessus. 15

- Hôtel	1 emplacement par chambre
- Restaurant	1 emplacement pour 10 m ²
- Commerces supérieurs à 100 m ² de surfaces de vente	1 emplacement pour 20 m ² .
- Salle de cinémas, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- Bureaux, professions libérales	1 emplacement pour 15 m ² .
- Hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- Artisanat	1 emplacement pour 50 m ² .
- Atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ² .

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

3. Les places de stationnement privées accessibles depuis la voie publique doivent être ouvertes en permanence.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT – Disposition supprimée par la loi N°2014-366 du 24 mars 2017 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Sans objet.

ARTICLE UA16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

1. Un raccordement devra être obligatoirement prévu pour toute nouvelle construction principale. Cet article s'oriente sur les réseaux de communication comme l'ADSL, le WI-FI ou la fibre.
2. L'installation de plusieurs gaines techniques pour la fibre optique lors de la réalisation de tranchées sur le domaine publics et sur le domaine privé devra être prévue. Toutes les nouvelles constructions principales doivent être précâblées afin de recevoir la fibre optique.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une Zone Urbaine d'extension récente qui comprend essentiellement de l'habitat individuelle.

Le caractère d'habitat individuel est à préserver, Les constructions de type collectif devront s'harmoniser avec le caractère traditionnel des constructions environnantes en aspect et en volume.

Le zone UB comprend deux sous-secteurs :

Sous-secteur UBb correspondant à d'habitation de plain-pied

Sous-secteur UBm correspond à la ZAC d'habitation du quartier des merisiers.

L'article R111-2 sera particulièrement appliqué dans les périmètres définissant un risque naturels tel que :

- Risque d'inondation,
- Aléas sismiques
- Aléas de retrait gonflement d'argile

La commune est touchée par le risque d'inondation. Les zones sur la commune sont réglementées par le plan de prévention des risques d'inondations approuvé le 7 novembre 1998.

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La commune est concernée par le couloir de bruit issu de la RD654 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon la loi n°92-1444 – article 13 du 31 décembre 1992.

17

SECTION 1 – NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision du conseil municipal de BASSE HAM
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du code de l'urbanisme
4. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisations dans les espaces boisés classé figurant au plan.
5. Les lignes et réseaux d'électricités, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 ai1930) ou concernés par une réserves naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 2.

2. Les nouveaux accès individuels hors agglomération sur la RD 654 et RD56

3. Toutes constructions à moins de 10 mètres des berges de la Moselle et 4 mètres des autres cours d'eau.

ARTICLE UB 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

II – Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.

2. Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs dépendances,
- hôtelier,
- d'équipement collectif,
- de stationnement.

3. Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III- Sont admises sous conditions

1. Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les constructions à usage de bureaux, de services et de commerce à condition qu'elles n'excèdent pas 200 m² de surface totale.

3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB1 situées dans les périmètres définissant un risque d'inondation à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de prévention du risque d'inondation.

18

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise pour la voirie à double sens et 3.50 mètres pour les voiries à sens unique. Ces largeurs n'intègrent pas les trottoirs.

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 faire demi-tour.

Les cheminements piétons devront avoir une emprise de 1.40 mètres en secteur.

II – Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

- la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

3. Un seul accès véhicule est autorisé par parcelle constructible. Cet accès sera limité à 6 mètres de large.

4. Un deuxième accès peut être autorisé sous conditions :

- Qu'il maintienne la possibilité d'au moins un emplacement de stationnement en bordure de parcelle long de la façade.
- Qu'il reste ouvert sur l'espace public : les portails sont interdits
- Qu'il ne soit pas générateur d'une gêne pour les accès et le stationnement vis-à-vis en domaine public.
- Qu'il n'obère pas les possibilités d'accès dans des conditions comparables de la parcelle vis-à-vis.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II – Assainissement

1. Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériels technique du 21 juillet 2015 et / ou les arrêtés du 7 mars 2012 et du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement non collectifs.

2. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

3. Dans les secteurs où le réseau est de type unitaire, les constructions et installations nouvelles devront à titre préventif être assainies par branchement séparatif.

2. Eaux pluviales

1. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. L'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie devra être recherchée pour une utilisation domestique, et ce conformément à la réglementation en vigueur ; dans ce cas, le trop plein devra être raccordé au réseau public.

2. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration.

III –Electricité – téléphone – télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

3. Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2.2.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT – Disposition supprimée par la loi N°2014-366 du 24 mars 2017 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

1. La façade sur rue de la construction projetée doit se situer dans une bande comprise entre 5 et 20 m l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

2. Si la parcelle présente une façade sur rue supérieur à 30 mètres, l'implantation de la construction ne pourra excéder les 3/4 de la largeur de la parcelle.

3. Les constructions à usage d'habitation, en seconde ligne par rapport à la voie publique, sont interdites.

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

5. 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.

6. Dans le secteur UBb la façade sur rue de la construction peut être implantée entre 0 et 5 m de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

7. Dans le secteur UBm, la façade sur rue de la construction doit observer un recul de 3 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

8. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du sol à l'égout de toiture du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessitant au fonctionnement des services publics.

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

1. Dans les secteurs UB et UBb, les constructions non contiguës devront être distantes l'une de l'autre d'une longueur au moins égale à la demi-somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

2. Dans le secteur UBm, les constructions non contiguës devront être distantes l'une de l'autre d'une longueur au moins égale à la demi-somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

3. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant des pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeubles ; qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Si la configuration du terrain ne permet pas le respect de cette disposition, la construction projetée devra être implantée sur la limite arrière du terrain par rapport au domaine public, sans qu'elle ne puisse se situer à moins de 3 mètres de toute construction.

4. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 35% de la surface du terrain.

2. Dans le secteur UBm, l'emprise totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

3. L'emprise totale des garages ou annexes isolés est limitée à 28 m². Au-delà de 7 ares, l'emprise totale est limitée à 4% de la surface du terrain sans pouvoir dépasser 40 m².

4. L'emprise des abris de jardin est de 20 m² par unité foncière

5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux équipements publics.

Dans le secteur UB

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7,5 m.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. Pour les aménagements sous toiture, un seul niveau est autorisé

Dans le secteur UBb,

4. La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 5,5 m
5. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement faitage du bâtiment projeté.

Lorsque le terrain naturel en pente, (supérieur à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

6. Pour les aménagements sous toiture, un seul niveau est autorisé

Dans le secteur UBm

7. La hauteur des constructions doit être comprise entre 3.00 m et 6 m pour les habitations individuelle.
8. La hauteur des constructions doit être comprise entre 6 et 9 m pour les habitats en petit collectif.
9. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Lorsque le terrain naturel en pente, (supérieur à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

10. Pour les aménagements sous toiture, un seul niveau est autorisé

11. Les dispositions du présent article ne s'applique ni aux installations techniques indispensable aux ouvrages de faible emprise tel que cheminées ventilations, locaux techniques à conditions d'avoir été regroupé au maximum et traités comme des éléments architecturaux.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux l'aspect et la couleur,
- les éléments de façades, tels que percements et balcons,

- l'adaptation au sol

Adaptation au sol :

2. Dans le secteur UBm les garages semi enterré sont autorisés et les garages en sous-sol sont interdit.

Toiture

3. L'intégration de panneau photovoltaïque en toiture est autorisée.

Dans le secteur UBm,

4. Le faitage principal et les versants de toits seront parallèles à la rue à l'exception des parcelles d'angle et les parcelles situés en extrémité d'impasse.

Matériaux, aspect, couleur :

5. Les constructions en bande devront être conçues de manière à éviter une continuité monotone.

6. Les constructions annexes et garages devront être traités dans le même caractère que les constructions principales à l'exception des abris de jardin pouvant être d'aspect bois.

7. Sont interdits toutes pastiches d'une architecture archaïque et étrangère à la région, ainsi que les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, de même que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtres et briques creuses.

Éléments de façade

8. Tout panneau publicitaire est interdit, à l'exception des enseignes liées directement à l'activité professionnelle de l'exploitant.

9. Les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Dans le secteur UBm

10. La suppression des percements existant ne doit pas porter atteinte à l'aspect général du bâtiment. Pour les façades commerciales, le traitement de la façade en rez de chaussée doit assurer la continuité entre les parties pleines des étages et le sol.

11. Les transformateurs seront en harmonie avec les bâtiments d'habitation et intégrer au volume du bâti principale (à l'exception de contrainte majeur) ou être intégrer dans une construction, clôture, assurant la continuité du bâtiment.

- Les clôtures

12. Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret qui n'excèdera pas 40 cm.
- et/ou d'une grille ajouré
- doublée ou non d'une haie vive.

L'ensemble ne pourra pas dépasser 1,20 m de hauteur.

13. Les clôtures en limite séparative devront être constitué

- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le grillage pourra reposer sur un muret en parpaing de 20cm.
- Soit d'une haie vive

La hauteur maximale ne devra pas excéder 1m60

Dans le secteur UBm

14. Les portails en limite du domaine public ne sont pas autorisés

ARTICLE UB 12 – STATIONEMENT

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

- Maison individuelle	3 emplacements
- Studio ou 1 pièce	1 emplacements
- Logement de 2 ou 3 pièces	2 emplacements
- Logement de 4, 5 pièces et plus	3 emplacements

Par tranche de 4 logements dans un même ensemble immobilier, 2 places supplémentaires de stationnement devront être ajoutées à celles déjà prévues dans le tableau ci-dessus.

- Hôtel	1 emplacement par chambre
- Restaurant	1 emplacement pour 10 m2
- Commerces supérieurs à 100 m2 de surfaces de vente	1 emplacement pour 20 m2.
- Salle de cinémas, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- Bureaux, professions libérales	1 emplacement pour 15 m2.
- Hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- Artisanat	1 emplacement pour 50 m2.
- Atelier automobile	1 emplacement pour 50 m2.

24

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

3. Les places de stationnement privées accessibles depuis la voie publique doivent être ouvertes en permanence

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

Dans le secteur Ubm

2. Au minimum 30% de la surface du terrain devra être traité en espace vert.

3. Toute construction devra être accompagné de plantations à raison d'un arbre à haute tige ou 2 arbustes par tranche de 250 m² de surface de plancher.

4. 50% de la surface depuis le domaine public jusqu'au bâtiment (marge de recul) devra être traitée en espace vert planté par des arbustes et autres plantations et permettant l'infiltration des eaux pluviales.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT – Disposition supprimée par la loi N°2014-366 du 24 mars 2017 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Sans objet.

ARTICLE UB16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNAICATION ELECTRONIQUE

1. Un raccordement devra être obligatoirement prévu pour toute nouvelle construction principale. Cet article s'oriente sur les réseaux de communication comme l'ADSL, le WI-FI ou la fibre.
2. L'installation de plusieurs gaines techniques pour la fibre optique lors de la réalisation de tranchées sur le domaine publics et sur le domaine privé devra être prévue. Toutes les nouvelles constructions principales doivent être précâblées afin de recevoir la fibre optique.

CARACTERE DE LA ZONE

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

L'article R111-2 sera particulièrement appliqué dans les périmètres définissant un risque naturels tel que :

- Risque d'inondation,
- Aléas sismiques
- Aléas de retrait gonflement d'argile

La commune est touchée par le risque d'inondation. Les zones sur la commune sont réglementées par le plan de prévention des risques d'inondations approuvé le 7 novembre 1998.

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La commune est concernée par le couloir de bruit issu de la RD654 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon la loi n°92-1444 – article 13 du 31 décembre 1992.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision du conseil municipal de BASSE HAM
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du code de l'urbanisme
4. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisations dans les espaces boisés classé figurant au plan.
5. Les lignes et réseaux d'électricités, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 ai1930) ou concernés par une réserves naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2.
2. Les nouveaux accès individuels hors agglomération sur la RD 654 et RD56
3. Toutes constructions à moins de 10 mètres des berges de la Moselle et 4 mètres des autres cours d'eau.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les constructions à usage :
 - d'équipement collectif (loisirs, sports, enseignement, détente)
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
5. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient le complément indispensable à la surveillance et au gardiennage des équipements créés.
6. Les affouillements et exhaussements a conditions qu'elle soit nécessaire pour opérations compatibles avec la vocation de la zone.
7. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE1 situées dans les périmètres définissant un risque d'inondation à condition quel respectent les dispositions du Plan de prévention du risque d'inondation.

27

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise. Cette largeur n'intègre pas les trottoirs.
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 services de faire demi-tour.
4. Les voiries piétonnes auront une emprise minium de 1.40 mètres.

II – Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau potable

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

II – Assainissement

1. Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 21 juillet 2015 et / ou les arrêtés du 7 mars 2012 et du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement non collectifs.

2. Dans les secteurs où le réseau est de type unitaire, les constructions et installations nouvelles devront à titre préventif être assainies par branchement séparatif.

2. Eaux pluviales

1. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. L'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie devra être recherchée pour une utilisation domestique, et ce conformément à la réglementation en vigueur ; dans ce cas, le trop plein devra être raccordé au réseau public.

2. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration.

III – Electricité – téléphone – télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

3. Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2.2.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT – Disposition supprimée par la loi N°2014-366 du 24 mars 2017 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La façade sur rue des constructions doit être implantée à 4 mètres minimum du domaine public.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux équipements publics (ex. courts de tennis couverts, bâtiment nautique, ...)

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du sol à l'égout de toiture du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Néant.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Néant.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
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 UE 12 – STATIONEMENT

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 et devront être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT – Disposition supprimée par la loi N°2014-366 du 24 mars 2017 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UE 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Sans objet.

ARTICLE UE16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNAICATION ELECTRONIQUE

1. Un raccordement devra être obligatoirement prévu pour toute nouvelle construction principale. Cet article s'oriente sur les réseaux de communication comme l'ADSL, le WI-FI ou la fibre.

2. L'installation de plusieurs gaines techniques pour la fibre optique lors de la réalisation de tranchées sur le domaine publics et sur le domaine privé devra être prévue. Toutes les nouvelles constructions principales doivent être précâblées afin de recevoir la fibre optique.

Caractère de la zone

Ce secteur est susceptible d'accueillir des établissements à vocation commerciale et des établissements d'activités artisanales avec des possibilités commerciales et de services.

Le secteur englobe en totalité la ZAC dénommée « Parc d'activités UNICOM ».

Le secteur UZ se compose de 4 sous-secteur :

- le **secteur UZa** à dominante artisanale,
- le **sous-secteur UZab** à vocation artisanale avec possibilité de services,
- le **secteur UZb** à dominante commerciale
- le **secteur UZc** (emprise de la voie ferrée et de la RD 654)

L'article R111-2 sera particulièrement appliqué dans les périmètres définissant un risque naturels tel que :

- Risque d'inondation,
- Aléas sismiques
- Aléas de retrait gonflement d'argile

La commune est touchée par le risque d'inondation. Les zones sur la commune sont réglementées par le plan de prévention des risques d'inondations approuvé le 7 novembre 1998.

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La commune est concernée par le couloir de bruit issu de la RD654 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon la loi n°92-1444 – article 13 du 31 décembre 1992.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision du conseil municipal de BASSE HAM
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du code de l'urbanisme
4. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisations dans les espaces boisés classé figurant au plan.
5. Les lignes et réseaux d'électricités, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 ai1930) ou concernés par une réserves naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE UZ 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.
2. En secteur UZc, toutes les constructions sont interdites.
3. Les nouveaux accès individuels hors agglomération sur la RD 654 et RD56
4. Toutes constructions à moins de 10 mètres des berges de la Moselle et 4 mètres des autres cours d'eau.

ARTICLE UZ 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont admises

- 1-L'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation.
- 2- en secteur Uza, les constructions à vocation artisanale. L'ensemble du secteur UZa est à vocation artisanale.
3. En secteur UZab les constructions à vocation artisanale et tertiaire.
- 4- en secteur UZb, les constructions à vocation commerciale.
- 5 – Pour être constructible le terrain doit disposer d'un accès sur a voie publique ou privé ouverte à la circulation automobile.
- 6-Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sont admises sous conditions

7. Les installations classées sont autorisées, sous réserve que les dispositions soient prises pour limiter les nuisances (selon les cas : bruits, vibrations, trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles ou dangereuses, vapeurs ou fumées, altération des eaux, dangers d'incendie ou d'explosion, action corrosive). A ce propos, le constructeur fournira au Maître d'Ouvrage, une note commentant les nuisances créées par son activité et les mesures et dispositions prises pour limiter dans le cadre de son projet (étude d'impact).
8. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 situées dans les périmètres définissant un risque d'inondation à condition quel respectent les dispositions du Plan de prévention du risque d'inondation.
9. Les affouillement et exhaussement des sols a conditions qu'i soit liés à la création de réseaux ou d'infrastructure routière ou ferrées en secteur UZc

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour les secteurs UZa, UZab et UZb :

1. L'accès direct aux terrains est interdit sur la RD 654.
2. L'accès doit être aménagé de telle manière que soit assurée la sécurité des usagers de la route et que ses caractéristiques satisfassent aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.
3. L'accès ou les voies privées doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne laissent apparaître aucune parcelle enclavée ou inutilisable.
4. Les accès communs sont autorisés.

Voirie

Pour les secteurs UZa, UZab UZb :

1. Les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, quel qu'en soient leurs destinations, doivent présenter les caractéristiques suivantes :
 - voirie automobiles : largeur minimum des chaussées
 - à double sens : 5.00m
 - à sens unique : 3.50m
 - cheminement piéton : emprise minimum : 1.50m
2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Pour les secteur UZa, UZab UZb :

Toute construction ou installation nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

II – Assainissement

Pour les secteur UZa, UZab UZb :

1. Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériels technique du 21 juillet 2015 et / ou les arrêtés du 7 mars 2012 et du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement non collectifs.
2. Dans les secteurs où le réseau est de type unitaire, les constructions et installations nouvelles devront à titre préventif être assainies par branchement séparatif.

2. Eaux pluviales

1. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. L'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie devra être recherchée pour une utilisation domestique, et ce conformément à la réglementation en vigueur ; dans ce cas, le trop plein devra être raccordé au réseau public.

2. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration.

III –Electricité – téléphone – télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

3. Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2.2.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

ARTICLE UZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT – Disposition supprimée par la loi N°2014-366 du 24 mars 2017 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

34

ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour les secteur UZa, UZab UZb :

1. La construction projeté doit observer un recul de 5 mètre minimum par rapport au domaine public.

2. La construction projeté doit observer un recul de 8.50 mètre minimum par rapport à la RD654.

ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Le bâtiment projeté doit observer un recul par rapport à la limite séparative de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à :

- 3 mètres en zone UZa
- 5 mètres en secteur UZab et UZb

2. Toutefois, si deux projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs, sous réserve d'une réalisation simultanée et de l'exécution d'un mur coupe-feu.

ARTICLE UZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Pour les secteur UZa, UZab UZb :

Deux constructions non contiguës, implantées sur un même terrain, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur en tout point du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 4m.

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL

Pour les secteur UZa, UZab UZb :

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain.

La surface de plancher ne pourra excéder :

- 22 000 m² en secteur UZa
- 4 600 m² en secteur UZab
- 15 000 m² en secteur UZb

2. Les dépôts à l'air libre ne doivent pas dépasser 20% de la surface du terrain.

ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les secteur UZa, UZab UZb :

1. La hauteur des constructions projeté ne devra pas excéder 12m au faitage ou 9.50 mètres à l'acrotère pour les toitures plates
2. La hauteur est calculée du niveau de chaussé finie.
3. Les règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques ainsi qu'aux équipement d'infrastructure de type château d'eau, pylone EDF, ...

ARTICLE UZ 11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Pour les secteur UZa, UZab UZb :

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Volume

2. Les bâtiments accolés devront former un ensemble architectural harmonieux.

Toiture

3. Les toitures terrasses sont autorisé, dans ce cas la réalisation d'un acrotère est obligatoire.

Extensions et bâtiments annexes

4. Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux de qualité semblable à ceux du corps du bâtiment principal.

Matériaux de façade

5. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés, divers,...) est interdit.

6. Les façades latérales et arrière doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

Clôtures

7. Les nouvelles clôtures devront participer à l'ambiance de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.

8. Clôtures sur domaine public : elles seront constituées soit d'une haie vive soit d'un alignement d'arbres. Elles pourront être doublées d'un grillage plastifié vert à larges mailles d'une hauteur maximum de 2.20m.

9. Clôtures en limite séparative :

Elles seront constituées d'un grillage plastifié vert d'une hauteur 2.20m maximum doublé ou non d'une haie vive.

Aires de stockage et dépôts à l'aire libre

10. Les aires de stockages et dépôts à l'air libre ne devront pas être visible depuis les voies de circulation et seront entretenus et aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect du lieu ne s'en trouvent pas altérés.

Publicité

11. Toute forme de publicité est interdite à l'intérieure de la zone.

Pré-enseignes

Elles feront l'objet d'une étude particulière par la ville de BASSE-HAM. Tout autre type de fléchage sera par conséquent interdit.

Enseignes

12. Elles devront être conformes aux règlements intercommunal et national en vigueur.

Postes de transformation abonnés / détente gaz

13. Les postes doivent être intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et revêtements de cette construction.

14. Tous coffrets EDF, GDF, France Télécom, etc... seront intégrés dans une maçonnerie en limite de propriété hauteur maxi 1.50m hors sol : à compter du sol fini de la route ou du trottoir.

Télévision - radio :

15. En dehors des antennes spécifiques à l'activité du constructeur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque, sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée.

ARTICLE UZAB 12 – STATIONNEMENT

Pour les secteur UZa, UZab,UZb :

1. Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des activités et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

2. L'accès des parkings précités, desservis par la voie interne de la zone, devra être le plus éloigné possible du giratoire Sud-Ouest ; une distance minimale de 250m étant exigée.

3. En secteur UZb, la surface de parking des établissements recevant une clientèle importante (surfaces commerciales supérieures à 600m²) devra être dimensionnée pour accueillir les véhicules lors des fortes affluences.

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les secteurs UZa, UZab UZb :

1. Les plantations existantes seront préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. 15% au moins de l'unité foncière, distinct des aires de stationnement et de dégagement devra être traité en espace vert.
3. Les surfaces libres autres que parking devront être plantées à raison d'un arbre par 200m² de surface bâtie au sol.
4. Tout constructeur sera tenu de réaliser un alignement d'arbres espacés de 8m, dans l'espace vert privé le long des voies secondaires.
5. Pour les écrans situés en fond de zone, le long de la voie ferrée, une haie sera plantée faisant office d'écran végétale.

Déchets industriels (liquides et solides)

6. Tous types de déchets seront interdits sur l'ensemble des zones libres des parcelles. Ils devront être masqués soit par des structures d'aspect bois ou intégrés dans des bâtiments spécifiques. En tout état de cause, ils seront non visibles depuis le domaine public.

Parkings

7. Ils seront obligatoirement plantés à raison d'un arbre pour trois emplacements de stationnement.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT – Disposition supprimée par la loi N°2014-366 du 24 mars 2017 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UZ 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Sans objet.

ARTICLE UZ16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Pour les secteurs UZa, UZab UZb :

1. Un raccordement devra être obligatoirement prévu pour toute nouvelle construction principale. Cet article s'oriente sur les réseaux de communication comme l'ADSL, le WI-FI ou la fibre.

2. L'installation de plusieurs gaines techniques pour la fibre optique lors de la réalisation de tranchées sur le domaine publics et sur le domaine privé devra être prévue. Toutes les nouvelles constructions principales doivent être précâblées afin de recevoir la fibre optique.

Caractère de la zone

La zone UX est entièrement intégrée à la ZAC du Kickelsberg.

Ce secteur est réservé à l'implantation d'activités industrielles de toute nature.

L'article R111-2 sera particulièrement appliqué dans les périmètres définissant un risque naturels tel que :

- Risque d'inondation,
- Aléas sismiques
- Aléas de retrait gonflement d'argile

La commune est touchée par le risque d'inondation. Les zones sur la commune sont réglementées par le plan de prévention des risques d'inondations approuvé le 7 novembre 1998.

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La commune est concernée par le couloir de bruit issu de la RD654 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon la loi n°92-1444 – article 13 du 31 décembre 1992.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision du conseil municipal de BASSE HAM
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du code de l'urbanisme
4. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisations dans les espaces boisés classé figurant au plan.
5. Les lignes et réseaux d'électricités, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 ai1930) ou concernés par une réserves naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE UX 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage exclusif d'habitation et à usage de commerce de détail ;
2. L'ouverture de toute gravière ou carrière d'exploitation ;
3. Les campings et terrains de caravaning ;
4. Les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritux et produits radio-actifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau de la nappe souterraine ;

5. L'épandage de lisiers en provenance d'élevages industriels, d'eaux usées domestiques ou industrielles, de produits chimiques toxiques destinés à la fertilisation des sols et à la lutte contre les ennemis de la culture.
6. Les nouveaux accès individuels hors agglomération sur la RD 654 et RD56
7. Toutes constructions à moins de 10 mètres des berges de la Moselle et 4 mètres des autres cours d'eau.

ARTICLE UX 1– OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

II- Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les constructions à usage d'activités industrielles de toute nature
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III Sont admises sous conditions

Nonobstant les dispositions des articles 1 UX, sont autorisées dans le secteur UX :

4. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux ; ces constructions devront être raccordées aux réseaux d'assainissement ;
5. Les magasins d'exposition ou de vente liés à une activité industrielle ou artisanale ;
6. Les aires de stationnement ouvertes au public ;
7. Hôtels et restaurants
8. L'épandage de boues en provenance de station d'épuration ainsi que l'épandage de suies et de cendres.

SECTION II- CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

40

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

1. Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile d'une largeur minimum de 6 mètres
2. L'accès doit être aménagé de telle manière que soit assurée la sécurité des usagers de la route et que ses caractéristiques satisfassent aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères. L'accès ou les voies privées doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne laissent apparaître aucune parcelle enclavée ou inutilisable.
3. Cependant le principe d'accès commun est autorisé.
 - Toutes constructions, installation ou dépôt est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées.
 - Toute installation ayant pour conséquence d'obliger à effectuer les opérations de chargement sur la voie publique, est interdite.

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 envisagées.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise hors trottoir.

3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. La desserte en eau devra être assurée dans les conditions conformes aux règlements de la ville de BASSE-HAM.

II - Assainissement

1. Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériels technique du 21 juillet 2015 et / ou les arrêtés du 7 mars 2012 et du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement non collectifs.

2. Dans les secteurs où le réseau est de type unitaire, les constructions et installations nouvelles devront à titre préventif être assainies par branchement séparatif.

2. Eaux pluviales

1. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. L'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie devra être recherchée pour une utilisation domestique, et ce conformément à la réglementation en vigueur ; dans ce cas, le trop plein devra être raccordé au réseau public.

2. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration.

III –Electricité – téléphone – télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

3. Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2.2.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Eaux industrielles

A défaut de possibilité de convention de rejet vers les installations d'épuration communales, des installations spécifiques d'épuration seront exigées pour les effluents industriels.

Les propriétaires de terrain auront à prendre en charge les frais de raccordement aux divers réseaux ainsi que les frais de réalisation des postes de transformation, de détente de gaz, des installations d'épuration éventuellement nécessaires et de la mise hors service des installations d'épuration réalisées en cas de phase transitoire.

Défense incendie

Conformément à la réglementation, la zone UX est équipée de dispositifs de défense contre l'incendie. La défense contre l'incendie est assurée par la mise en place de poteaux d'incendie normalisés de 100 à 150 mm sur le réseau d'eau potable.

Chaque industriel devra prendre contact avec le SDIS pour la définition des dispositifs de défense à sa charge. Les propriétaires de terrain auront à prendre en charge les frais supplémentaires de défense contre l'incendie si leurs activités l'exigeaient.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT – Disposition supprimée par la loi N°2014-366 du 24 mars 2017 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UX 6 – IMPLANTION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés au minimum à 10 mètres de l'alignement des voies. Cette distance est limitée à 5 mètres pour les pavillons de gardiens, les postes de détente et de transformation.

2. Toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés au minimum à 5 mètres de l'axe de la voie ferrée.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du sol à l'égout de toiture du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Toutefois, dans le cas de deux constructions voisines présentant un plan de masse commun et formant un ensemble architectural unique, les bâtiments pourront être jointifs et, séparés par un mur coupe-feu.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessitant au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Sans objet

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions industrielles est limitée à 20 mètres sauf pour des ouvrages particuliers, tels que silos, cheminées, tours de séchage etc...d'une emprise inférieure à 25 m², pour lesquels la hauteur est limitée à 25 mètres. Ces ouvrages particuliers seront toutefois interdits dans la zone d'influence des lignes électriques aériennes haute tension. Cette hauteur est mesurée entre le point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation et l'égout des toitures, le membron ou l'acrotère.

ARTICLE UX 11– ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Principe général - Inscription dans le site

1. Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Architecture et volumétrie

2. Deux constructions non contiguës, implantées sur un même terrain, devront être traitées avec le même intérêt et être en harmonie l'une par rapport à l'autre.

3. Les bâtiments accolés devront former un ensemble architectural harmonieux.

Toiture

Sans objet

Extensions et bâtiments annexes

4. Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux de qualité semblable à ceux du corps du bâtiment principal.

Matériaux de façade

5. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés, divers, ...) est interdit.

6. Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.

7. Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

Clôtures

8. Les clôtures seront végétales d'une épaisseur minimum de 1 mètres et d'une hauteur maximal de 1.40 mètres. Les essences seront locales. La haie sera paillée et ne pourra être taluté.

9. La haie pour être doublé ou non d'un grillage implanté à l'intérieur de la parcelle.

10. La haie installée par le pétitionnaire pourra être doublée ou non d'un grillage, celui-ci devra être implanté du côté de l'espace privé.

Aires de stockage et dépôts à l'aire libre

11. Aucun dépôt à l'air libre ne sera accepté.

12. Chaque entreprise devra présenter dès le projet initial de son bâtiment, un emplacement de stockage couvert pour ses déchets, son stockage de marchandise et ses dépôts. Cet emplacement couvert sera

conçu en harmonie avec le projet du bâtiment principal. Il pourra être intégré à l'architecture du bâtiment principale ou en être détaché, mais il devra faire partie du projet global et être traité avec la même qualité.

Publicité

13. Toute forme de publicité est interdite à l'intérieur de la zone.

Pré-enseignes

14. Elles feront l'objet d'une étude particulière par la Communauté d'Agglomération. Tout autre type de fléchage sera par conséquent interdit.

Enseignes

15. Les enseignes sur façades ne pourront pas se situer au-dessus de la façade ou de l'acrotère, ni occuper plus de 1/3 du linéaire de la façade.

16. Les enseignes lumineuses sont interdites sauf en contour des lettrages. Le lettrage pourra être illuminé également par deux ou trois spots installés en applique sur la façade. Les lettres devront être fixées sur la façade et faire apparaître la façade comme fond.

17. Les fonds sur bandeau sont interdits.

Postes de transformation abonnés / détente gaz

18. Les postes doivent être intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et revêtements de cette construction.

19. Tous coffrets EDF, GDF, France Télécom, etc... seront intégrés dans une maçonnerie en limite de propriété hauteur maxi 1.50m hors sol : à compter du sol fini de la route ou du trottoir.

Télévision - radio :

20. En dehors des antennes spécifiques à l'activité du constructeur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque, sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories devra correspondre aux besoins des activités et installations et sera assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations existantes

1. Elles seront préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Espaces libres

2. Chaque parcelle devra pouvoir présenter 20% de sa surface traitée en espace naturel. La végétalisation des toitures peut être prise en compte pour le calcul de ces surfaces naturelles, sous réserve qu'elle conserve la totalité d'une unité architecturale. Les surfaces libres autres que parking devront être aménagées.

Parkings

3. Ils seront obligatoirement plantés à raison d'un massif arbustif de 4 m² pour trois emplacements de stationnement. Ces massifs arbustifs ne rentrent pas dans le décompte de la surface traitée en espace vert. Ces mêmes massifs arbustifs doivent être intégrés dans l'aménagement même du parking.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT – Disposition supprimée par la loi N°2014-366 du 24 mars 2017 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UX 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Sans objet.

ARTICLE Uz16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNAICATION ELECTRONIQUE

- Sans objet

Caractère de la zone

Ce secteur est susceptible d'accueillir des établissements d'activités artisanales avec des possibilités de services.

L'article R111-2 sera particulièrement appliqué dans les périmètres définissant un risque naturels tel que :

- Risque d'inondation,
- Aléas sismiques
- Aléas de retrait gonflement d'argile

La commune est touchée par le risque d'inondation. Les zones sur la commune sont réglementées par le plan de prévention des risques d'inondations approuvé le 7 novembre 1998.

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La commune est concernée par le couloir de bruit issu de la RD654 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon la loi n°92-1444 – article 13 du 31 décembre 1992.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision du conseil municipal de BASSE HAM
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du code de l'urbanisme
4. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisations dans les espaces boisés classé figurant au plan.
5. Les lignes et réseaux d'électricités, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 ai1930) ou concernés par une réserves naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE UXZ 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.
2. Les nouveaux accès individuels hors agglomération sur la RD 654 et RD56
3. Toutes constructions à moins de 10 mètres des berges de la Moselle et 4 mètres des autres cours d'eau.

ARTICLE UXZ 1– OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

II- Sont admises

- 1-L'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation.
- 2-Les constructions à vocation artisanale et tertiaire.
- 4-D'une manière générale, sont admises les activités ou occupations respectant les conditions ci-après :
 - les bureaux liés à l'activité,
 - les équipements collectifs, à condition qu'ils soient liés directement au caractère et au fonctionnement du secteur.
- 5-Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III Sont admises sous conditions

- 1- Les installations classées sont autorisées, sous réserve que les dispositions soient prises pour limiter les nuisances (selon les cas : bruits, vibrations, trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles ou dangereuses, vapeurs ou fumées, altération des eaux, dangers d'incendie ou d'explosion, action corrosive). A ce propos, le constructeur fournira au Maître d'Ouvrage, une note commentant les nuisances créées par son activité et les mesures et dispositions prises pour limiter dans le cadre de son projet (étude d'impact).
- 2- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 situées dans les périmètres définissant un risque d'inondation à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de prévention du risque d'inondation.

SECTION II- CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UXZ 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

1. Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile d'une largeur minimum de 6 mètres.
2. L'accès direct aux terrains est interdit depuis la RD 654.
3. L'accès doit être aménagé de telle manière que soit assurée la sécurité des usagers de la route et que ses caractéristiques satisfassent aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères. L'accès ou les voies privées doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne laissent apparaître aucune parcelle enclavée ou inutilisable.
4. Les accès communs sont autorisés.

Voirie

1. Les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter les caractéristiques suivantes :

-voirie automobiles :

- à double sens : 5.00mètres de chaussé minimum
- à sens unique : 3. 5 0m de chaussé minimum

-cheminement piétons : emprise minimum : 1.50m

2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. La desserte en eau devra être assurée dans les conditions conformes aux règlements de la ville de BASSE-HAM.

II – Assainissement

1. Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériels technique du 21 juillet 2015 et / ou les arrêtés du 7 mars 2012 et du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement non collectifs.

2. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

3. Dans les secteurs où le réseau est de type unitaire, les constructions et installations nouvelles devront à titre préventif être assainies par branchement séparatif.

2. Eaux pluviales

1. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. L'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie devra être recherchée pour une utilisation domestique, et ce conformément à la réglementation en vigueur ; dans ce cas, le trop plein devra être raccordé au réseau public.

2. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration.

III –Electricité – téléphone – télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

3. Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2.2.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

IV - Défense incendie

Conformément à la réglementation, la zone UXZ est équipée de dispositifs de défense contre l'incendie. La défense contre l'incendie est assurée par la mise en place de poteaux d'incendie normalisés de 100 à 150 mm sur le réseau d'eau potable.

Chaque entrepreneur devra prendre contact avec le SDIS pour la définition des dispositifs de défense à sa charge. Les propriétaires de terrain auront à prendre en charge les frais supplémentaires de défense contre l'incendie si leurs activités l'exigeaient.

ARTICLE UXZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT – Disposition supprimée par la loi N°2014-366 du 24 mars 2017 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UXZ 6 – IMPLANTION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés au minimum à 15 mètres de l'alignement la RD 654.

ARTICLE UXZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du sol à l'égout de toiture du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE UXZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

- Sans objet

ARTICLE UXZ 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la surface du terrain.

ARTICLE UXZ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. A l'exclusion des équipements d'infrastructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylône EDF, ...), la hauteur des constructions ne devra pas excéder 12m au faîtage à compter du niveau chaussé finie.
2. Les règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques.

ARTICLE UXZ 11– ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Principe général - Inscription dans le site

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Architecture et volumétrie

2. Deux constructions non contiguës, implantées sur un même terrain, devront être traitées avec le même intérêt et être en harmonie l'une par rapport à l'autre.
Les bâtiments accolés devront former un ensemble architectural harmonieux.

Toiture

3. Les toitures terrasses sont autorisées. Dans ce cas la création d'un acrotère est obligatoire.

Extensions et bâtiments annexes

4. Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux de qualité semblable à ceux du corps du bâtiment principal.

Matériaux de façade

5. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés, divers,...) est interdit.

6. Les matériaux apparents et leur mise en oeuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.

7. Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

Clôtures

8. Les clôtures seront végétales d'une épaisseur minimum de 1 mètres et d'une hauteur maximal de 1.40 mètres. Les essences seront locales. La haie sera pailler et ne pourra être taluter.

9. La haie pour être doublé ou non d'un grillage implanté à l'intérieur de la parcelle.

10. La haie installée par le pétitionnaire pourra être doublée ou non d'un grillage, celui-ci devra être implanté du côté de l'espace privé.

Aires de stockage et dépôts à l'aire libre

11. Aucun dépôt à l'air libre ne sera accepté.

12. Chaque entreprise devra présenter dès le projet initial de son bâtiment, un emplacement de stockage couvert pour ses déchets, son stockage de marchandise et ses dépôts. Cet emplacement couvert sera conçu en harmonie avec le projet du bâtiment principal. Il pourra être intégré à l'architecture du bâtiment principale ou en être détaché, mais il devra faire partie du projet global et être traité avec la même qualité.

Publicité

13. Toute forme de publicité est interdite à l'intérieur de la zone.

Pré-enseignes

14. Elles feront l'objet d'une étude particulière par la Communauté d'Agglomération. Tout autre type de fléchage sera par conséquent interdit.

Enseignes

15. Les enseignes sur façades ne pourront pas se situer au-dessus de la façade ou de l'acrotère, ni occuper plus de 1/3 du linéaire de la façade.

16. Les enseignes lumineuses sont interdites sauf en contour des lettrages. Le lettrage pourra être illuminé également par deux ou trois spots installés en applique sur la façade. Les lettres devront être fixées sur la façade et faire apparaître la façade comme fond.

17. Les fonds sur bandeau sont interdits.

Postes de transformation abonnés / détente gaz

18. Les postes doivent être intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et revêtements de cette construction.

19. Tous coffrets EDF, GDF, France Télécom, etc... seront intégrés dans une maçonnerie en limite de propriété hauteur maxi 1.50m hors sol : à compter du sol fini de la route ou du trottoir.

Télévision - radio

20. En dehors des antennes spécifiques à l'activité du constructeur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque, sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée.

ARTICLE UXZ 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories devra correspondre aux besoins des activités et installations et sera assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UXZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations existantes

1. Elles seront préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Espaces libres

2. Chaque parcelle devra pouvoir présenter 20% de sa surface traitée en espace naturel. La végétalisation des toitures peut être prise en compte pour le calcul de ces surfaces naturelles, sous réserve qu'elle conserve la totalité d'une unité architecturale. Les surfaces libres autres que parking devront être aménagées.

Parkings

3. Ils seront obligatoirement plantés à raison d'un massif arbustif de 4 m² pour trois emplacements de stationnement. Ces massifs arbustifs ne rentrent pas dans le décompte de la surface traitée en espace vert. Ces mêmes massifs arbustifs doivent être intégrés dans l'aménagement même du parking.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

51

ARTICLE UXZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT – Disposition supprimée par la loi N°2014-366 du 24 mars 2017 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UXZ 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Sans objet.

ARTICLE UXZ16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNAICATION ELECTRONIQUE

- Sans objet

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

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

L'article R111-2 sera particulièrement appliqué dans les périmètres définissant un risque naturels tel que :

- Risque d'inondation,
- Aléas sismiques
- Aléas de retrait gonflement d'argile

La commune est touchée par le risque d'inondation. Les zones sur la commune sont réglementées par le plan de prévention des risques d'inondations approuvé le 7 novembre 1998.

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La commune est concernée par le couloir de bruit issu de la RD654 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon la loi n°92-1444 – article 13 du 31 décembre 1992.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision du conseil municipal de BASSE HAM
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du code de l'urbanisme
4. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisations dans les espaces boisés classé figurant au plan.
5. Les lignes et réseaux d'électricités, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 ai1930) ou concernés par une réserves naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE 1AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
2. les dépôts de toutes natures ;
3. les carrières ou décharges ;

4. les habitations légères de loisirs ;
5. le stationnement de caravanes ;
6. l'aménagement de terrains pour le camping ;
7. les constructions incompatibles avec les prescriptions du PPRI.
8. Les nouveaux accès individuels hors agglomération sur la RD 654 et RD56
9. Toutes constructions à moins de 10 mètres des berges de la Moselle et 4 mètres des autres cours d'eau.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1 – les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1 à condition :

- a) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
- b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaissés de zone ou zone dont la superficie ne permet pas de réaliser le nombre de construction minimum exigé ; dans ce cas, les constructions au coup par coup sont autorisées.

2 – les constructions à usage agricole à condition :

- a) qu'il s'agisse de l'extension d'une activité existante sur le terrain concerné.
- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).

3 – les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux autres que domestiques ; tout élevage même familial étant ici proscrit.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - a) 9 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
 - b) 7 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
 - c) 5 mètres d'emprise pour la voie tertiaire
3. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1,5 mètres d'emprise.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 21 juillet 2015 et / ou les arrêtés du 7 mars 2012 et du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement non collectifs.

2. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

3. Dans les secteurs où le réseau est de type unitaire, les constructions et installations nouvelles devront à titre préventif être assainies par branchement séparatif.

2. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera réalisée de manière privilégiée à la parcelle, par un système d'infiltration direct de ces eaux dans le sol ou retourné au milieu naturel lorsque les conditions techniques le permettent.

2. Dans le cas contraire, les constructions se raccorderont au réseau public de collecte des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT – Disposition supprimée par la loi N°2014-366 du 24 mars 2017 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1.A 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 du sol à l'égout de toiture du bâtiment projeté., sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Les constructions principales non contiguës devront être distantes l'une de l'autre d'une longueur au moins égale à la demi somme des hauteurs du sol à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol est limitée à 50 %
2. L'emprise au sol des constructions annexes ne peut être supérieur à 40 m²
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7,5 mètres pour la maison individuelle et 9 mètres pour l'habitat collectif.

2.La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

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

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2. La toiture terrasse ou la toiture à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans leur site.

3. Sont interdits par ailleurs toute imitation de matériaux, les couleurs qui n'existeraient pas dans la palette des couleurs déjà utilisée dans la commune.

Les Clôtures

4. Les clôtures seront constituées :

- d'un muret qui n'excèdera pas 40 cm.
- et/ou d'une grille ajourée
- doublée ou non d'une haie vive.

L'ensemble ne pourra pas dépasser 1,20 m de hauteur.

5. Les clôtures en limite séparative devront être constituées

- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le grillage pourra reposer sur un muret en parpaing de 20cm.
- Soit d'une haie vive

La hauteur maximale ne devra pas excéder 1m60

Les antennes :

6. Les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

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

- Maison individuelle	3 emplacements
- Studio ou 1 pièce	1 emplacement
- Logement de 2 ou 3 pièces	2 emplacements
- Logement de 4, 5 pièces et plus	3 emplacements

Par tranche de 4 logements dans un même ensemble immobilier, 2 places supplémentaires de stationnement devront être ajoutées à celles déjà prévues dans le tableau ci-dessus.

- Hôtel	1 emplacement par chambre
- Restaurant	1 emplacement pour 10 m2

- Commerces supérieurs à 100 m ² de surfaces de vente	1 emplacement pour 20 m ² .
- Salle de cinémas, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- Bureaux, professions libérales	1 emplacement pour 15 m ² .
- Hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- Artisanat	1 emplacement pour 50 m ² .
- Atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ² .

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Les places de stationnement privées accessibles depuis la voie publique doivent être ouvertes en permanence

4. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^e de la loi 90-149 du 31.5.1990.

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Au minimum 30% de la surface du terrain devra être traité en espace vert.

2. Toute construction devra être accompagné de plantations à raison d'un arbre à haute tige ou 2 arbustes par tranche de 250 m² de surface de plancher.

3. 50% surface depuis le domaine public jusqu'au bâtiment (marge de recul) devra être traité en espace vert planté par des arbustes et autres plantations et permettant l'infiltration des eaux pluviales.

58

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT – Disposition supprimée par la loi N°2014-366 du 24 mars 2017 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Sans objet.

ARTICLE 1AU16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNAICATION ELECTRONIQUE

1. Un raccordement devra être obligatoirement prévu pour toute nouvelle construction principale. Cet article s'oriente sur les réseaux de communication comme l'ADSL, le WI-FI ou la fibre.

2. L'installation de plusieurs gaines techniques pour la fibre optique lors de la réalisation de tranchées sur le domaine publics et sur le domaine privé devra être prévue. Toutes les nouvelles constructions principales doivent être précâblées afin de recevoir la fibre optique.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'un secteur à vocation dominante d'habitat destiné à la réalisation de la ZAC des Pommiers. Le règlement de cette zone est constitué par les prescriptions ci-dessous qui seront détaillées dans le Cahier des Charges de Cession de la ZAC des Pommiers.

Cette Z.A.C. est destinée à recevoir en priorité des habitations. Celles-ci pourront se décliner sous différentes formes :

- habitat isolé,
- habitat groupé,
- habitat petit collectif

Suivant la localisation, les constructions devront prolonger le cadre bâti et créer des images de rues et placettes.

Des activités libérales et commerciales pourront y être implantées, sous réserve de ne causer aucune gêne, et qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants.

L'article R111-2 sera particulièrement appliqué dans les périmètres définissant un risque naturels tel que :

- Risque d'inondation,
- Aléas sismiques
- Aléas de retrait gonflement d'argile

La commune est touchée par le risque d'inondation. Les zones sur la commune sont réglementées par le plan de prévention des risques d'inondations approuvé le 7 novembre 1998.

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La commune est concernée par le couloir de bruit issu de la RD654 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon la loi n°92-1444 – article 13 du 31 décembre 1992.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision du conseil municipal de BASSE HAM
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du code de l'urbanisme
4. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisations dans les espaces boisés classé figurant au plan.

5. Les lignes et réseaux d'électricités, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 ai1930) ou concernés par une réserves naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE 1AUH 1 – TYPE DE L'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

- 1 Les dépôts de déchets, de ferrailles, de véhicules désaffectés, de démolitions.
- 2 Les terrains de camping et les aménagements de terrains de stationnement de caravanes.
- 3 Les installations et constructions à usage d'activité agricole.
- 4 Toutes constructions ne figurant pas à l'article 1AUH 2.
5. Les nouveaux accès individuels hors agglomération sur la RD 654 et RD56
6. Toutes constructions à moins de 10 mètres des berges de la Moselle et 4 mètres des autres cours d'eau.

ARTICLE 1AUH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1- Les constructions à usage :
 - o d'habitation et leur dépendance
 - o hôtelier/hébergement
 - o de bureaux ou de services
 - o d'équipement collectif
 - o de stationnement
 - o de commerce
- 2- Les aires de stationnement ouvertes au public
- 3- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- 4- Les annexes et abris de jardin.

60

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION

ARTICLE 1AUH 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - a) 5 mètres d'emprise pour la chaussé en double sens
 - b) 3.50 mètres d'emprise pour la chaussé en sens unique
 - c) 5 mètres d'emprise pour la voie tertiaire

3. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1.50 mètres d'emprise.

4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériels technique du 21 juillet 2015 et / ou les arrêtés du 7 mars 2012 et du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement non collectifs.

2. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

3. Dans les secteurs où le réseau est de type unitaire, les constructions et installations nouvelles devront à titre préventif être assainies par branchement séparatif.

2. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera réalisée de manière privilégiée à la parcelle, par un système d'infiltration direct de ces eaux dans le sol ou retourné au milieu naturel lorsque les conditions techniques le permettent.

2. Dans le cas contraire, les constructions se raccorderont au réseau public de collecte des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE 1AUH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT – Disposition supprimée par la loi N°2014-366 du 24 mars 2017 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE 1AUH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET COLLECTIVES

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du sol à l'égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3,00 m.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës devront être distantes l'une de l'autre d'une longueur au moins égale à la demi somme des hauteurs du sol à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

ARTICLE 1AUH 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol est limitée à 50 %

2. L'emprise au sol des constructions annexes ne peut être supérieur à 40 m²

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

ARTICLE 1AUH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions doit être comprise entre 3.00 mètre Et 6 mètres pour les habitations individuelle.

2. La hauteur des constructions doit être comprise entre 6 mètre et 9 mètre pour les habitats en petit collectif.

3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Lorsque le terrain naturel en pente, (supérieur à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

4. Dans la cas d'une mitoyenneté, les égouts de toiture devront être à la même cote.

5. Cet article ne s'applique ni aux installations techniques indispensable, ni aux ouvrages de faible emprise tel que cheminées ventilations, locaux techniques à conditions d'avoir été regroupé au maximum et traités comme des éléments architecturaux.

ARTICLE 1AUH 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux l'aspect et la couleur,
- les éléments de façades, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol

Toiture

2. L'intégration de panneau photovoltaïque en toiture est autorisée.

3. Le faitage principal et les versants de toits seront parallèles à la rue à l'exception des parcelles d'angle et des parcelles situées en extrémité d'impasse.

Matériaux, aspect, couleur :

4. Les constructions en bande devront être conçues de manière à éviter une continuité monotone.

5. Les constructions annexes et garages devront être traités dans le même caractère que les constructions principales à l'exception des abris de jardin pouvant être d'aspect bois.

6. Sont interdites toutes pastiches d'une architecture archaïque et étrangère à la région, ainsi que les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, de même que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtres et briques creuses.

Éléments de façade

7. Tout panneau publicitaire est interdit, à l'exception des enseignes liées directement à l'activité professionnelle de l'exploitant.

8. Les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

9. La suppression des percements existants ne doit pas porter atteinte à l'aspect général du bâtiment. Pour les façades commerciales, le traitement de la façade en rez de chaussée doit assurer la continuité entre les parties pleines des étages et le sol.

10. Les transformateurs seront en harmonie avec les bâtiments d'habitation et intégrer au volume du bâtiment principal (à l'exception de contrainte majeure) ou être intégrés dans une construction, clôture, assurant la continuité du bâtiment.

- Les clôtures

11. Les clôtures seront constituées :

- d'un muret qui n'excèdera pas 40 cm.
- et/ou d'une grille ajourée

- doublée ou non d'une haie vive.

L'ensemble ne pourra pas dépasser 1,20 m de hauteur.

12. Les clôtures en limite séparative devront être constituées

- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le grillage pourra reposer sur un muret en parpaing de 20cm.
- Soit d'une haie vive

La hauteur maximale ne devra pas excéder 1m60

ARTICLE 1AUH 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Maison individuelle	3 emplacements
- Studio ou 1 pièce	1 emplacements
- Logement de 2 ou 3 pièces	2 emplacements
- Logement de 4, 5 pièces et plus	3 emplacements

Par tranche de 4 logements dans un même ensemble immobilier, 2 places supplémentaires de stationnement devront être ajoutées à celles déjà prévues dans le tableau ci-dessus.

- Hôtel	1 emplacement par chambre
- Restaurant	1 emplacement pour 10 m ²
- Commerces supérieurs à 100 m ² de surfaces de vente	1 emplacement pour 20 m ² .
- Salle de cinémas, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- Bureaux, professions libérales	1 emplacement pour 15 m ² .
- Hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- Artisanat	1 emplacement pour 50 m ² .
- Atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ² .

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Les places de stationnement privées accessibles depuis la voie publique doivent être ouvertes en permanence.

4. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^e de la loi 90-149 du 31.5.1990.

ARTICLE 1AUH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Au minimum 30% de la surface du terrain devra être traité en espace vert.

2. Toute construction devra être accompagnée de plantations à raison d'un arbre à haute tige ou 2 arbustes par tranche de 250 m² de surface de plancher.

3. 50% surface depuis le domaine public jusqu'au bâtiment (marge de recul) devra être traitée en espace vert planté par des arbustes et autres plantations et permettant l'infiltration des eaux pluviales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT – Disposition supprimée par la loi N°2014-366 du 24 mars 2017 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE 1AUH 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Sans objet.

ARTICLE 1AUH 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNAICATION ELECTRONIQUE

1. Un raccordement devra être obligatoirement prévu pour toute nouvelle construction principale. Cet article s'oriente sur les réseaux de communication comme l'ADSL, le WI-FI ou la fibre.

2. L'installation de plusieurs gaines techniques pour la fibre optique lors de la réalisation de tranchées sur le domaine publics et sur le domaine privé devra être prévue. Toutes les nouvelles constructions principales doivent être précâblées afin de recevoir la fibre optique.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'un secteur à vocation d'équipements pour la commune de Basse Ham en dehors des secteurs

L'article R111-2 sera particulièrement appliqué dans les périmètres définissant un risque naturels tel que :

- Aléas sismiques
- Aléas de retrait gonflement d'argile

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La commune est concernée par le couloir de bruit issu de la RD654 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon la loi n°92-1444 – article 13 du 31 décembre 1992.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision du conseil municipal de BASSE HAM
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du code de l'urbanisme
4. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisations dans les espaces boisés classé figurant au plan.
5. Les lignes et réseaux d'électricités, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 ai1930) ou concernés par une réserves naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE 1AUe 1 – TYPE DE L'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

1. Les dépôts de déchets, de ferrailles, de véhicules désaffectés, de démolitions.
2. Les terrains de camping et les aménagements de terrains de stationnement de caravanes.
3. Les installations et constructions à usage d'activité agricole.
4. Toutes constructions à moins de 10 mètres des berges de la Moselle et 4 mètres des autres cours d'eau.

5. Les nouveaux accès individuels hors agglomération sur la RD 654 sont interdit

6. Toutes constructions ne figurant pas à l'article 1AUH 2.

ARTICLE 1AUe 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

II – Sont admises sous conditions

1- Les constructions à usage :

- o D'équipement publics

2- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION

ARTICLE 1AUe 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :

- a) 5 mètres d'emprise pour la chaussée en double sens
- b) 3.50 mètres d'emprise pour la chaussée en sens unique
- c) 5 mètres d'emprise pour la voie tertiaire

3. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1.40 mètres d'emprise.

4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUe 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 21 juillet 2015 et / ou les arrêtés du 7 mars 2012 et du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement non collectifs.

2. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

3. Dans les secteurs où le réseau est de type unitaire, les constructions et installations nouvelles devront à titre préventif être assainies par branchement séparatif.

2. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera réalisée de manière privilégiée à la parcelle, par un système d'infiltration direct de ces eaux dans le sol ou retourné au milieu naturel lorsque les conditions techniques le permettent.

2. Dans le cas contraire, les constructions se raccorderont au réseau public de collecte des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE 1AUe 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT – Disposition supprimée par la loi N°2014-366 du 24 mars 2017 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE 1AUe 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET COLLECTIVES

1. La construction devra observer un recul minimal de 20 mètres depuis la RD64 et 10 mètres depuis les autres voiries et emprise publiques.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUe 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE 1AUe 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 1AUe 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUe 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 1AUe 11 – ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE 1AUe 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AUe 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être planté ou aménagé en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT – Disposition supprimée par la loi N°2014-366 du 24 mars 2017 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE 1AUe 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sans objet.

ARTICLE 1AUe 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNAICATION ELECTRONIQUE

Sans objet

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesse du sol (agricole ou forestière) ou du sous-sol, où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

Elle comprend en outre :

- Le secteur Aph qui concerne une zone pour l'installation d'équipement public ou privée permettant la valorisation et production d'énergie renouvelable.
- Le secteur de gravières Ae qui est destiné, au fur et à mesure de l'exploitation, à être aménagé en zone écologique naturelle. Le végétal et l'aquatique demeurent les caractéristiques dominantes et l'aménagement de ce site fera l'objet d'un accord préalable entre l'exploitant et la commune. Le bâti visant à accompagner les activités d'extraction y sera très limité.

L'article R111-2 sera particulièrement appliqué dans les périmètres définissant un risque naturels tel que :

- Risque d'inondation,
- Aléas sismiques
- Aléas de retrait gonflement d'argile

La commune est touchée par le risque d'inondation. Les zones sur la commune sont réglementées par le plan de prévention des risques d'inondations approuvé le 7 novembre 1998.

71

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La commune est concernée par le couloir de bruit issu de la RD654 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon la loi n°92-1444 – article 13 du 31 décembre 1992.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision du conseil municipal de BASSE HAM
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du code de l'urbanisme
4. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisations dans les espaces boisés classé figurant au plan.

5. Les lignes et réseaux d'électricités, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 ai1930) ou concernés par une réserves naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les nouveaux accès individuelle sur Route départementale hors agglomération.
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.
3. Toutes constructions à moins de 10 mètres des berges de la Moselle et 4 mètres des autres cours d'eau.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

II – Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
3. Dans le secteur Aph, l'installation d'équipement pour la production d'énergie renouvelable.
4. Dans le secteur Ae, l'ouverture et l'exploitation de gravières ainsi que les installations indispensables à l'extraction et au stockage provisoire des matériaux. Ces travaux et le périmètre exact sur lequel ils porteront, devront au préalable avoir été autorisés par arrêté préfectoral.
5. Dans le secteur Ae, les travaux nécessaires au réaménagement du site en vue de la création d'une zone écologique naturelle.
6. Dans le secteur Ae, les équipements publics nécessaires à la sécurité et à la salubrité de la zone ainsi qu'à sa valorisation dans le cadre du projet de zone écologique naturelle.

III – Sont admises sous conditions

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (UA, UB, AU).
2. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble des bâtiments agricoles.

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elle soient directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière.

3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur

éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (UA, UB, AU,).

4. Les affouillements et exhaussement du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.

5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A1 situées dans les périmètres définissant un risque d'inondation à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de prévention du risque d'inondation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise. Cette largeur n'intègre pas les trottoirs

II – Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

- la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I – Eau potable

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

II – Assainissement

1. Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériels technique du 21 juillet 2015 et / ou les arrêtés du 7 mars 2012 et du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement non collectifs.

2. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

3. Dans les secteurs où le réseau est de type unitaire, les constructions et installations nouvelles devront à titre préventif être assainies par branchement séparatif.

2. Eaux pluviales

1. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. L'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie devra être recherchée pour une utilisation domestique, et ce conformément à la réglementation en vigueur ; dans ce cas, le trop plein devra être raccordé au réseau public.

2. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration.

III –Electricité – téléphone – télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

3. Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2.2.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT – Disposition supprimée par la loi N°2014-366 du 24 mars 2017 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :

- 50 m de l'alignement de la RD 654,
- 20 m de l'alignement de la R. D. 56.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTEURS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du sol à l'égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3,00 m.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

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

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 150 m² par unité foncière.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions à usage d'habitation ne pourront excéder 6 mètres de hauteur.

2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Lorsque le terrain naturel en pente, (supérieur à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Sans objet.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT – Disposition supprimée par la loi N°2014-366 du 24 mars 2017 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE A 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Sans objet.

ARTICLE A16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNAICATION ELECTRONIQUE

- Sans objet.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site, de la préservation d'équilibre écologique, de risques ou de nuisances. En règle générale, les constructions y sont interdites.

La zone Na correspond à une ancienne plate-forme industrielle. Il s'agit donc d'une zone à surveiller quant à des risques potentiels de pollution. Ce secteur est dédié et projet de port de plaisance et aux activités qui y sont liées dans le cadre du dossier de ZAC « Base de loisirs nautiques ».

La zone NL consacre un secteur entièrement dédié au projet de port de plaisance et aux activités qui y sont liées dans le cadre du dossier de ZAC « Base de loisirs nautiques ».

La zone Nv correspond à la zone naturelle de Vergers

La zone Nens correspond au secteur naturel identifié comme espace naturel sensible et Zone naturel intérêt écologique faunistique et floristique.

La zone Ne correspond au secteur naturel permettant l'installation des équipements liés au projet de TCSP mené par le SMITU, la commune de Basse-Ham se situant à l'une des extrémités de cette nouvelle ligne. Ces équipements seront essentiellement composés de places de stationnement et d'un abris bus, dans les conditions définies par les services de l'Etat en charge du Plan de Prévention des Risques Inondations.

L'article R111-2 sera particulièrement appliqué dans les périmètres définissant un risque naturels tel que :

- Risque d'inondation,
- Aléas sismiques
- Aléas de retrait gonflement d'argile

La commune est touchée par le risque d'inondation. Les zones sur la commune sont réglementées par le plan de prévention des risques d'inondations approuvé le 7 novembre 1998.

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La commune est concernée par le couloir de bruit issu de la RD654 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon la loi n°92-1444 – article 13 du 31 décembre 1992.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision du conseil municipal de BASSE HAM
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du code de l'urbanisme
4. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisations dans les espaces boisés classé figurant au plan.
5. Les lignes et réseaux d'électricités, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 ai1930) ou concernés par une réserves naturelle (loi du 2 février 1995).
6. Pour le secteur situé en zone submersible, toute construction, tout exhaussement de terrain ainsi que les clôtures et plantations de nature à faire obstacle au libre écoulement et libre épandage des eaux sont soumis à une déclaration préalable auprès du service de la Navigation du Nord-Est.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les nouveaux accès individuelle hors agglomération sur la RD654 et RD56.
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.
3. Toutes constructions et installations divers en secteur Nens
4. Toutes constructions à moins de 10 mètres des berges de la Moselle et 4 mètres des autres cours d'eau.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

II – Admises

1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
2. Dans le secteur NL, les équipements collectifs à vocation de loisirs, de détente (y compris aires de camping et de caravaning) et ceux plus spécifiquement liés aux activités portuaires (par exemple capitainerie, aires techniques, hangar à bateaux, accastillage ...) y compris les hôtels et les restaurants. Les aires de stationnement sont également autorisées et un traitement qualitatif devra être recherché.

III – Sont admises sous condition

3. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt.
4. L'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation en zone N
5. Les abris de jardin dans le secteur Nv à condition de respecter les prescriptions indiquées à l'article 9 et 10 du présent règlement.
6. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N1 situées dans les périmètres définissant un risque d'inondation à condition quel respectent les dispositions du Plan de prévention du risque d'inondation.
7. Pour la zone Na, incluse dans le périmètre de la ZAC de loisirs nautiques, tous travaux d'affouillement ou de construction seront soumis à déclaration préalable auprès de la Direction Régionale de l'Industrie,

de la Recherche et de l'Environnement. Dans ce secteur Na, les équipements collectifs à vocation de loisirs, de détente et ceux plus spécifiquement liés aux activités portuaires (par exemple capitainerie, aires techniques, hangar à bateaux, accastillage ...), les hôtels et les restaurants sont autorisés. Les aires de stationnement sont également autorisées et un traitement qualitatif devra être recherché.

8. Dans le secteur Ne, l'installation des équipements liés au projet de TCSP mené par le SMITU, tel que parking / stationnement, abris bus, ... à conditions de respecter les dispositions du Plan de prévention du risque d'inondation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

- Néant.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Néant.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET COLLECTIVES

En secteur NL et Na et sauf dispositions particulières figurant dans le cahier des charges de cession des terrains, les constructions devront être reculées à 6 mètres de la limite des voies et emprises publiques. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que l'extension 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 au bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au maximum de 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

En secteur NL et Na,

1. L'emprise totale maximum au sol est de 50 % de la surface du terrain.

En secteur Nv,

2. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 15 m²

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur NL et Na,

1. La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres à l'égout de toiture.

Dans le cadre d'une extension la hauteur de la construction sera limitée à 4 mètres à l'égout de toiture. La hauteur peut varier de 50 cm en fonction de la hauteur l'égout de toiture du bâtiment principale.

En secteur Nv,

2. La hauteur des constructions ne pourra excéder 2.50 mètres à l'égout de toiture.

3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni aux installations techniques indispensables à la zone, ni aux ouvrages de faible emprise tels que cheminées, ventilations, locaux techniques, à conditions d'avoir été regroupés au maximum et traités comme des éléments architecturaux.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

- Néant.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1. Espace 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 lotissements.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

2. Dans le secteur Ne, les espaces aménagés tel que stationnement, voirie, ... devront être réalisés avec des revêtements perméables et devront permettre l'infiltration des eaux de pluies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT – Disposition supprimée par la loi N°2014-366 du 24 mars 2017 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE 1 N 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Sans objet.

ARTICLE 1 N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNAICATION ELECTRONIQUE

- Sans objet.

DEFINITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à l'autorisation (R. 443-4 R. 443-5-3 du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane pendant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois de six tentes ou caravanes à la fois (R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

c) Les parcs résidentiels de loisirs

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R. 443-3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

d) Les installations et travaux divers

Ces opérations sont de trois sortes :

- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

LES EMPLACEMENTS RESERVEES

MODE D'EMPLOI :

Si votre terrain est touché par un emplacement réservé pour une voie ou un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert : vous repérez sur le plan, le terrain faisant l'objet de cette réserve et son numéro de référence inscrit dans un cercle. Connaissant le n° de référence, vous recherchez dans le tableau ci-après, qui vous fournit la désignation de l'opération projetée sur cette réserve, la collectivité ou le service public qui en a demandé l'inscription au PLU ainsi que sa superficie approximative.

DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNEES A L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME (ARTICLE L152-2 DU CODE DE L'URBANISME)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

Article L151-41

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les Caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

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

Article L230-2

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

Article L230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

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

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté. Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L.242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

Article L230-4

Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Article L230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure.

Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
----	-------------	--------------	------------

I – VOIRIE

1	Création d'un accès à la zone naturelle	Commune de BASSE-HAM	2 ares
2	Elargissement de rue - aménagement équipement publics	Commune de BASSE-HAM	11 ares
3	Création d'un accès à la zone naturelle	Commune de BASSE-HAM	3 ares
4	Création d'un accès à la zone naturelle	Commune de BASSE-HAM	2 ares
7	Création d'un accès à zone de garages	Commune de BASSE-HAM	3 ares
8	Création d'un accès zone agricole	Commune de BASSE-HAM	57 ares
9	Elargissement voie d'accès à l'espace socio-culturel	Commune de BASSE-HAM	10 ares
10	Création accès Zac des Pommiers	Commune de BASSE-HAM	15 ares
14	Création d'usoirs	Commune de BASSE-HAM	25 ares
15	Création d'usoirs	Commune de BASSE-HAM	11 ares
16	Création d'usoirs	Commune de BASSE-HAM	13 ares
17	Création d'usoirs	Commune de BASSE-HAM	6 ares

II – OUVRAGES PUBLICS

87

6	Aménagement espace public	Commune de BASSE-HAM	2 ares
11	Aménagement espace public	Commune de BASSE-HAM	25 ares
12	Aménagement espace public	Commune de BASSE-HAM	30 ares

III – INSTALLATIONS D'INTERET GENERALE

NEANT

VI- ESPACES VERTS

NEANT

V- PROGRAMME DE LOGEMENT DANS LES RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIAL

NEANT

Total

2 hectares et 15 ares