

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE

COMMUNE DE BASSE – HAM

PLAN LOCAL D'URBANISME

7. REGLEMENT

Mise à jour arrêté municipal 2013/7
du 15/02/2013

- Approbation 4^{ème} révision simplifiée et 1^{ère} modification par D.CM du 28/03/08
- Approbation 6^{ème} révision simplifiée par D.CM du 13/10/10
- Approbation 7^{ème} révision simplifiée par D.CM du 09/03/11
- Approbation 2^{ème} modification par D.CM du 28/03/12
- Approbation mise en compatibilité PLU « ZAC de loisirs nautiques » par D.CM du 21/09/12

Règlement P.L.U.

Sommaire

Titre I – Dispositions Générales

Article 1 – Champ d’application territorial du Plan.	4
Article 2 – Portée respective du Règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols :	4
Article 3 – Division du territoire en zones	5
Article 4 – Adaptations mineures	7

Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines

Dispositions applicables à la zone UA	10
Dispositions applicables à la zone UB	17
Dispositions applicables à la zone UE	24
Dispositions applicables à la zone UZH	28

Titre III – Dispositions applicables aux zones artisanales et industrielles

Dispositions applicables aux zones UZA UZB	36
Dispositions applicables à la zone UZ C	43
Dispositions applicables à la zone UX	46

Titre IV – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Dispositions applicables à la zone 1 AU	54
Dispositions applicables à la zone 1 AUx	60
Dispositions applicables à la zone 2 AU	65

Titre V – Dispositions applicables aux zones agricoles

Dispositions applicables à la zone A	69
--------------------------------------	----

Titre VI- Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Dispositions applicables à la zone N	75
--------------------------------------	----

Annexes : Définitions législatives et réglementaire

1 – Définition des emplacements réservés	80
2 – Définition des espaces boisés classés	81
3 – Définition de la surface hors œuvre et du C.O.S.	81
4 – Définitions utiles	83

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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° 1, 2a et 2b à l'échelle de 1/5000° et 1/2000° par tiret entrecoupé de croix.

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 titres d'information :

1°) Les périmètres suivants :

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

b) Les espaces naturels sensibles 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 Préemption 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.

2°) 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.

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 auxquelles les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- 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.

- 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

Il s'agit de la ZAC dénommée parc d'activités UNICOM à vocation artisanale et commerciale. Elle est découpée en 4 secteurs : UZA, UZAa, UZB et UZC.

- La zone UX

Il s'agit de la zone industrielle de la ZAC de Thionville Nord-Est.

- La zone UZH

Il s'agit de la zone à vocation d'habitat dénommée « quartier des Merisiers »

2 – LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

La zone I AU

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

La zone I AUx

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux Activités économiques.

La zone 2 AU

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

La zone A

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.

La zone N

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.

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques.

La zone Na

Il s'agit d'une zone destinée essentiellement aux activités de loisirs.

Le plan comporte également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (repérés au plan par un petit quadrillage comportant leur numéro d'opération) ainsi que les espaces boisés classés (repérés au plan par un quadrillage et un cercle).

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.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part, au centre ancien de la commune, et d'autre part, aux zones d'extension récentes d'habitat.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte 6 sous-zones correspondant à UA, UB, UE, UZ, UX et UZH

ZONE UA

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.

Un secteur UAa est créé à l'arrière de la zone UA. Il a pour vocation la création de garages et annexes. Les constructions par leur aspect et leurs matériaux ainsi que leur implantation respecteront le caractère traditionnel de village.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I – Rappel

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

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

III – Sont admises sous conditions

1. 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...).
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. A l'intérieur du périmètre de zone inondable inscrit au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol mentionnées aux paragraphes II et III.1 à condition que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes et des biens soit supérieur à la cote correspondant aux plus hautes eaux connues.
4. Dans le secteur UAa, seules les constructions à vocation de garages et d'annexes sont autorisées à condition d'abriter des biens facilement déplaçables par les moyens habituels de l'occupant (le secteur est situé dans une zone de crue de fréquence décennale).

ARTICLES UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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 mètre d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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.

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

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

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

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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.

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.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Pour être constructible, la façade sur domaine public devra avoir au minimum 10ml de largeur.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphiques, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches
2. Les autres constructions ne peuvent s’implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
3. Dans le secteur UAa, toute construction de garage ou annexe sera situé à 5 m minimum du domaine public laissant libre une aire de stationnement.
4. Cet article ne s’applique ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux dépendances ou annexes.
5. 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 publique ne dépasse pas 15 mètres.

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

1. Toutefois, lorsque le terrain à une façade sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, l’implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l’autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Cette disposition ne s’applique pas au secteur frappé d’alignement
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. Dans le secteur UA, 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. Dans le secteur UAa, par unité foncière, l’emprise totale des constructions à édifier, ne devra pas dépasser 40 m².
3. L’emprise des dépendances ou annexes est limitée à 20 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. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux équipements publics.
5. Dans le secteur UAa, la hauteur hors tout des constructions ne devra pas dépasser 4 m.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leur 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 immeubles devant servir de référence architecturale sont indiqués au document graphique n° 2.
3. Les constructions en bande devront être conçues de manière à éviter une continuité monotone.
4. Les constructions annexes et garages devront être traités dans le même caractère que les constructions principales.
5. Sont interdits tous pastiches d'une architecture archaïque et étrangère à la région, ainsi que les imitations de matériaux, telles que fausse 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.
6. Tout panneau publicitaire est interdit, à l'exception des enseignes liées directement à l'activité professionnelle de l'exploitant.
7. Les clôtures sont interdites à l'avant des façades principales comme indiquées au document n° 2.
8. Dans le secteur UAa, les constructions devront être traitées avec le même caractère que les constructions du village, notamment en ce qui concerne les matériaux et la coloration. De

plus, toute construction de plus de 6 m de long devra présenter une toiture à 2 pans avec le faîtage parallèle à la rue.

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	2 emplacements
- Logement de 2, 3 ou 4 pièces	2 emplacements
- Logement de 5 pièces ou plus	3 emplacements

Par tranche de 3 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 10m 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	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 hors œuvre nettes.

3. Lorsque pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UA 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.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE UA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

ARTICLE UB 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Rappel

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

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'elle correspondant 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. A l'intérieur du périmètre de zone inondable inscrit au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol mentionnées aux paragraphes II et III. 1 à condition que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes et des biens soit supérieur à la cote correspondant aux plus hautes eaux connues.

4. Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 100 m de l'axe de la RD 654 à condition qu'elles respectant les dispositions de l'arrêté du 06.10.78 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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.

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.

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.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eaux 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

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

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

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

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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.

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.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Pour le secteur UBa à vocation d'habitat, les parcelles pour être constructibles de devront avoir au moins 20 m de façade.

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 de l'alignement et pour le secteur UBa entre 5 à 30 m de l'alignement.
2. Les constructions à usage d'habitation, en seconde ligne par rapport à la voie publique, sont interdites.
3. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
4. 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.
5. Dans le secteur UBb la façade sur rue de la construction peut être implantée 0 et 5 m de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
6. 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 sous égout 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. 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. 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.
3. 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. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
3. La surface des dépendances ou annexes est limitée à 20 m²

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

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

ARTICLE UB 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 façades, tels que percements 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.
4. Sont interdits tous 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.
5. Tout panneau publicitaire est interdit, à l'exception des enseignes liées directement à l'activité professionnelle de l'exploitant.

- Les clôtures

Le long de l'avenue de NIEPPE, les clôtures devront être implantées dans l'alignement de la ou les clôtures existantes sans qu'elles puissent se situer à moins de 2,50 m par rapport au domaine publics, afin de permettre le stationnement d'un véhicule.

Les clôtures sont interdites à l'avant des façades principales comme indiquées au document graphique n° 2.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

4. 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	2 emplacements
- Logement de 2, 3 ou 4 pièces	2 emplacements
- Logement de 5 pièces ou plus	3 emplacements

Par tranche de 3 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	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.

5. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.

6. Lorsque pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

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.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'occupation des sols qui s'applique au secteur UB est de 0,35.

ARTICLE UB 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I – Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

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'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.

III – Sont admises sous conditions

1. 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.
2. Les affouillements et exhaussements nécessaires à des opérations compatibles avec la vocation de la zone.
3. A l'intérieur du périmètre de zone inondable inscrit au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol mentionnées aux paragraphes II et III. 1 à condition que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes et des biens soit supérieur à la cote correspondant aux plus hautes eaux connues.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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.
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.

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

I. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. S'il s'agit d'une installation de récupération des eaux pluviales, le trop plein du dispositif sera raccordé au réseau public.

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.

Si le réseau est séparatif, les eaux pluviales ne peuvent pas être raccordées sur le réseau d'eaux usées.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

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

La façade sur rue des constructions doit être implantée à 4 mètres minimum du domaine public.

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 sous égout du bâtiment projetée, 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 – 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 13 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

ARTICLE UE 14 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

Zone UZH
Z.A.C. “ QUARTIER DES MERISERS “

Affectation de la zone : 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.

La zone est touchée par les **périmètres de protection du captage d'eau** exploité par le Syndicat des Eaux de l'Est Thionvillois. Les aménagements et les constructions autorisées ci-après ne devront pas être de nature à altérer la qualité des eaux souterraines. Ainsi, toutes les constructions devront être raccordées à un réseau d'assainissement étanche, les bâtiments ne seront pas chauffés au fuel domestique, toutes les mesures seront prises au droit du carrefour d'accès pour récupérer et traiter les eaux pluviales des chaussées avant rejet.

Les constructions situées en bordure de la RN 153 et à l'intérieur du couloir matérialisé sur le P.A.Z. et défini par le classement des voies bruyantes, devront respecter les prescriptions d'isolation acoustiques nécessaires.

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

ARTICLE UZH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I – Rappels

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

II – Sont admises sous conditions

1. - Les constructions à usage :
 - d'habitation et leur dépendance
 - hôtelier/hébergement
 - de bureaux ou de services

- d'équipement collectif
 - de stationnement
 - 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.

ARTICLE UZH 2 – TYPE DE L'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

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

- 1.1. Les dépôts de déchets, de ferrailles, de véhicules désaffectés, de démolitions.
- 1.2. Les terrains de camping et les aménagements de terrains de stationnement de caravanes.
- 1.3. Les installations et constructions à usage d'activité agricole.
- 1.4. Toutes constructions ne figurant pas à l'article UZH 1.
- 1.5. Les constructions incompatibles avec les prescriptions du P.P.R.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION

ARTICLE UZH 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès de la ZAC seront réalisés en deux phases :

- phase 1 : l'accès se fera par raccordement sur la Rue de la Forêt
- phase 2 : l'accès sur la RN 153 se fera conformément aux programmes des équipements publics.

- Voirie automobile

- largeur minimum des chaussées :
 - à double sens : 5,00 m
 - à sens unique : 3,50 m
- les impasses devront se finir par une aire de retournement.

- Cheminements piétons

Emprise minimum : 1,00 m

ARTICLE UZH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Obligation de raccordement :

a) **Eau potable :** Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression.

b) **Eaux usées :** Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante. Les réseaux et les branchements seront séparatifs.

Si ce n'est pas le cas, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif (un dispositif d'épandage tenant compte de la nature du terrain devra être imposé).

c) **Eaux pluviales :** Toute construction ou installation nécessitant un recueil des E.P. doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'E.P.

Nota : Ces réseaux devront répondre à la réglementation de la Commune de BASSE-HAM sur les réseaux et types de raccordements.

d) **Electricité – Télécommunication – Télédistribution :** Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UZH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- Sauf dispositions particulières figurant sur le P.A.Z., les constructions pourront se faire à 3 mètres de la limite des voies et emprises publiques, notamment pour les parcelles bordant les carrefours et celles en fond d'impasse.
- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 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 sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

ARTICLE UZH 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 sous égout, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

ARTICLE UZH 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise totale maximum au sol est de 50 % de la surface du terrain.
- L'emprise des espaces verts est au minimum de 30 % de la surface du terrain.
- L'emprise totale des annexes isolées (abris de jardin ...) est de 12 m² par unité foncière.
- L'emprise totale des garages isolés est limitée à 28 m² par unité foncière ; au delà de 7 ares, l'emprise totale est limitée à 4 % de la surface, limitée à 40 m².

ARTICLE UZH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Hauteur habitat isolé et habitat groupé :

La hauteur des constructions sur l'ensemble de la zone sera comprise entre R.d.C + combles aménageables et R+1 + combles aménageables.

Hauteur habitat petit collectif :

La hauteur des constructions sur l'ensemble de la zone sera de niveau R+1 + combles mini et R+2 + combles maxi. En mitoyenneté de construction existante, on veillera à harmoniser les niveaux de l'égout de toiture et du faîtage.

ARTICLE UZH 11 – ASPECT EXTERIEUR

En vue d'éviter de porter atteinte au caractère des paysages naturels et construits environnants, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Dans ce but, l'aspect extérieur, l'architecture et le traitement des abords sont réglementés comme suit :

11.1 Aspect extérieur

a) Dispositions générales

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

b) Dispositions particulières

Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics.

- Toiture :

La couverture du toit sera en tuiles ou ardoises ou tout autre matériau d'aspect équivalent. Le faîtage principal et les versants du toit seront parallèles à la rue, sauf pour les parcelles d'angle et les parcelles situées en extrémité des impasses. Cependant, sur un même projet, une partie de la toiture pourra être traitée en terrasse.

- Matériaux, aspect, couleur :

Les façades doivent être enduites au mortier de chaux et de sable ou tout autre enduit non pelliculaire d'aspect équivalent. Les bardages plastiques sont interdits.

- Eléments de façade :

La suppression de percements existants ne doit pas porter atteinte à l'aspect général du bâtiment.

Pour les façades commerciales, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer la continuité entre les parties pleines des étages et le sol.

- Adaptation au sol :

Toutes constructions autorisées sont admises sous condition qu'elles observent les dispositions du P.P.R. → côte de référence : 152,60.

Garage semi enterré autorisé,

Garage en sous-sol interdit.

11.2. Annexes et garages :

Les constructions annexes devront être traitées dans le même caractère que les constructions principales. Toutefois sont autorisés les abris de jardin en bois sous réserves qu'ils respectent les dispositions de l'article 11.1.

11.3. Clôtures :

a) sur espaces publics

- seront, soit intégrées à la demande de permis de construire, soit feront l'objet d'une déclaration préalable ultérieure.

- pourront être constituées soit d'un muret de 40 cm de hauteur maximum, soit d'une haie vive doublée ne devant pas dépasser 1.20m.

- pour les opérations implantées en bordure d'espaces publics tels que places, placettes définies au P.A.Z., la séparation espace public et espace privé sera traitée en végétal ou dans le même esprit que l'espace public.

b) en limites séparatives

les clôtures entre limites séparatives de deux propriétés devront être constituées d'un grillage avec une haie vive ou d'une simple haie vive ; un muret en parpaings de 20 cm de haut est autorisé pour fonder le grillage. La hauteur maximum est de 1,60ml.

11.4. Antennes :

La zone étant équipée d'un réseau de télédistribution souterraine, les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

11.5. Transformateurs :

Les transformateurs seront en harmonie avec les bâtiments d'habitation ou dans la mesure du possible intégrés aux constructions principales, ou dans un système de clôture assurant la continuité du bâti.

ARTICLE UZH 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 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces	2 emplacements
- logement de 4 ou 5 pièces	2 emplacements
- logement de 6 pièces ou plus	2 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 3 places
- commerces supérieurs à 100 m ² de vente	1 emplacement pour 20 m ² de surface de vente
- bureaux ou services	1 emplacement pour 10 m ²

2. 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.

3. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.

ARTICLE UZH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Marges de recul : les marges de recul par rapport à l'alignement depuis le domaine public devront être traitées pour au moins 50 % en espace vert planté, par des arbustes et plantes courantes. Dans le cas

d'arbres à haute tige, ces derniers devront s'intégrer au maillage et à l'essence des plantations de la rue, le restant avec le même matériau que la partie de la chaussée ou trottoir qui la borde (traitement minéral) ou avec tout autre matériau pavé, dallage indiqué au permis de construire.

Espaces privés : Toute construction devra être accompagnée de plantations à raison d'un arbre à haute tige ou 2 arbustes au minimum par tranche de 250 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) construite.

Tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres à haute tige. Dans le cas d'impossibilité, ces plantations seront exécutées sur un terrain public indiqué par la commune.

Espaces verts : au minimum 30 % de la surface du terrain devra être traité en espace vert.

SECTION III

ARTICLE UZH 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) constructible autorisée sur l'ensemble de la Z.A.C. est de 44 500 m².

ARTICLE UZH 15 – DEPASSEMENT DE LA DENSITE

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ARTISANALES

ZONE UZ

SECTEUR D'ACTIVITE

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

Il s'agit de la ZAC dénommée « Parc d'activités UNICOM » qui est composée de 3 secteurs :

- le **secteur UZA** à dominante artisanale, le **sous-secteur UZAa** à vocation artisanale avec possibilité de services,
- le **secteur UZB** à dominante commerciale
- le **secteur UZC** (emprise de la voie ferrée et de la RN 153)

ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions et dérogeant à l'application stricte d'une des règles des articles 3 à 13 du présent règlement, doivent faire l'objet d'un avis motivé du Maître d'Ouvrage, la commune de BASSE-HAM.

ZONE UZA & UZB

CARACTERE DES ZONES

Le secteur UZA est à vocation dominante artisanale et comporte un sous-secteur UZAa à vocation artisanale avec possibilité de services. Le secteur UZB est à vocation dominante commerciale.

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

ARTICLE UZAB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

I- RAPPEL

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

2-Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II- Sont admises

1-L'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation.

2-L'ensemble de la zone UZA est à vocation artisanale. Toutefois, est défini un sous-secteur où peut être implanté une activité tertiaire.

Cette disposition de sous-secteurs est liée à la localisation de la Z.A.C., à son raccordement sur la voie de contournement, et à sa position de vitrine en bordure de la RN 153.

Les possibilités d'activité tertiaire sont affectées en sous-secteur UZAa.

3-les possibilités d'implantation commerciale sont affectées au secteur UZB. Cette disposition de secteur est liée à sa position de vitrine en bordure de la RN 153 et à son raccordement sur la voie de contournement.

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 et des sous-secteurs.

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- Sont admises à l'intérieur du périmètre de zone inondable défini par le P.R.P., les occupations et utilisations du sol mentionnées aux paragraphes II et III.1 à condition qu'elles respectent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) – Approbation du 7 avril 1998.

ARTICLE UZAB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

-les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZAB 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

L'accès direct aux terrains est interdit sur la RN 1536.

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.

Cependant le principe d'accès commun est autorisé.

En secteur UZB, sur la voie secondaire, l'accès aux parcelles ne peut, en aucun cas, se situer en deçà d'une limite précisée sur le plan d'aménagement joint.

Voirie

Les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, quelque 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 piétons : emprise minimum : 1.50m

On trouve comme voirie :

Voie primaire

Rue du Canal (en partie)

Raccordement sur la RN 153 par les deux giratoires : giratoire Sud-Ouest et giratoire Sud composées de :

- plate-forme
- chaussée
- terre-plein
- plantations

Voie secondaire

Pénétrantes de la zone à partir

- de la rue du Canal
- des giratoires, Sud-Ouest et Sud composées de :
 - plate-forme
 - chaussée
 - terre-plein
 - plantations

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, la largeur de chaussée et de plate-forme des voies tertiaires peut être réduite.

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

ARTICLE UZAB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées et pluviales.

Les branchements devront être assurés dans les conditions conformes aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

Electricité – téléphone – gaz – TV

Tout nouveau réseau sera à réaliser soit par câbles soit par canalisations souterraines directement liées.

Télévision - radio : 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 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

-La forme et les dimensions des terrains seront variables et, établies en fonction des demandes des acquéreurs.

-Le découpage des lots ne devra pas laisser de parcelles enclavées ou inutilisables.

ARTICLE UZAB 6 – IMPLANATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

a) Voie intérieure

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, **les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égales à 5m** et suivant le P.A.Z.

b) Le long de la RN 153 secteurs UZAa et UZB

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement de la RN 153 au moins égale à 8.50m et suivant le P.A.Z.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives 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 avec un minimum de :**

- 3m pour la zone UZA**
- 5m pour les zones UZAa et UZB**

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 UZAB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

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 du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 4m.**

ARTICLE UZAB 9 – EMPRISE AU SOL

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

Secteurs UZA – UZAa – UZB : les dépôts à l'air libre ne doivent pas dépasser 20% de la surface du terrain.

ARTICLE UZAB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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 chaussée finie.**

Les règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques.

ARTICLE UZAB 11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Principe général - Inscription dans le site

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

Toiture

Les toitures terrasses ou la réalisation d'acrotères sont recommandées.

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

Les bâtiments accolés devront former un ensemble architectural harmonieux.

Ajouts et bâtiments annexes

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

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

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

Clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions et ne pas créer une gêne pour la sortie des véhicules.

Clôtures sur domaine public : elles seront constituées soit **d'une haie vive soit d'un alignement d'arbres**. Elles pourront néanmoins être doublées d'un grillage plastifié vert à larges mailles d'une hauteur maximum de 2.20m. Cette disposition s'applique plus particulièrement sur le secteur UZA et le sous-secteur UZAa, là où une plus grande protection peut se révéler nécessaire.

Clôtures en limite séparative : **grillage plastifié vert hauteur 2.20m maxi avec possibilité d'être doublé de haies vives**.

Le plan des clôtures sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire.

Aires de stockage et dépôts à l'aire libre

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

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

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

Postes de transformation abonnés / détente gaz

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

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.

ARTICLE UZAB 12 – STATIONNEMENT

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

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.

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.

ARTICLE UZAB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations existantes

Elles seront préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Espaces libres

15% au moins de l'unité foncière, distinct des aires de stationnement et de dégagement.

Les surfaces libres autres que parking devront être plantées à raison d'**un arbre par 200m² de surface bâtie au sol**.

Tout constructeur sera tenu de réaliser un **alignement d'arbres espacés de 8m**, dans l'espace vert privé **le long des voies secondaires**.

Pour les écrans situés en fond de zone, le long de la voie ferrée, un écran végétal sera réalisé.

Déchets industriels (liquides et solides)

Tous types de déchets seront interdits sur l'ensemble des zones libres des parcelles. Ils devront être masqués soit par des palissades bois ou intégrés dans des bâtiments spécifiques.

En tout état de cause, ils seront non visibles depuis le domaine public.

Parkings

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

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D’UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZAB 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

La SHON maximale autorisée par l’ensemble de la Z.A.C. s’établit comme suit :

-sur secteur UZA à vocation artisanale :	SHON globale = 19 162.00 m ²
-sur sous-secteur UZAa à dominante de tertiaire :	SHON globale = 4 623.00 m ²
-sur secteur UZB à dominante commerciale :	SHON globale = 4 422.00 m ²
soit une	SHON globale de 28 207.00 m ²

ARTICLE UZAB 15 – DEPASSEMENT DU COS

Néant

ZONE UZC

CARACTERE DES ZONES

Le secteur UZC correspond aux emprises de la RN 153 et de la voie ferrée THIONVILLE – Frontière allemande.

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

ARTICLE UZC 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Le secteur UZC est déclaré inconstructible.

Sont admises sous conditions :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services ou concourant aux missions de services publics.
- Les affouillements et exhaussements des sols liés à la création de réseaux ou d’infrastructures routières ou ferrées.

ARTICLE UZC 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l’article 1.

SECTION II – CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZC 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE UZC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE UZC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UZC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES

Pas de prescription.

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

Pas de prescription

ARTICLE UZC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Pas de prescription

ARTICLE UZC 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UZC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

ARTICLE UZC 11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

ARTICLE UZC 12 – STATIONNEMENT

Pas de prescription

ARTICLE UZC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pas de prescription

ARTICLE UZC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UZC 15 – DEPASSEMENT DU COS

Sans objet

ZONE UX

SECTEUR D'ACTIVITE

Ce secteur est réservé à l'implantation d'activités industrielles de toute nature. Il s'agit de la ZAC dite de « Thionville Nord-Est ».

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

Secteur réservé à l'implantation d'activités industrielles de toute nature.

ARTICLE 1 UX – Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits dans le secteur UX :

1. Les constructions à usage exclusif d'habitation et à usage de commerce de détail ;
2. L'ouvrage de toute carrière ou gravière d'exploitation ;
3. Les campings de terrains de caravaning ;
4. Les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques 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. L'épandage de boues en provenance de station d'épuration ainsi que l'épandage de suies et de cendres.

ARTICLE 2 UX – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions spéciales

Nonobstant les dispositions de l'article 1 UX, sont autorisés dans le secteur UX :

1. 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
2. Les magasins d'exposition de vente liés à une activité industrielle ou artisanale ;
3. Les aires de stationnement ouvertes au public.
4. Hôtels et restaurants.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 UX : Accès et voirie

3.1 - Accès

3.1.1. – Toute construction, installation ou dépôt est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées.

3.1.2. – Toute installation ayant pour conséquence d’obliger à effectuer les opérations de changement ou de déchargement sur la voie publique, est interdite.

3.1.3. – Les accès des riverains sur la RN 53 sont interdits.
Les accès existants (Société Textilor) seront conservés.

3.2 - Voirie

3.2.1. – Les voies publiques auront les caractérisations suivantes :

- Emprise totale de 15 m. (décomposée comme suit) :

- . Une chaussée de 7 m
- . 2 accotements latéraux de 2.50m chacun dont un, traité en chemin piétonnier
- . 2 fossés latéraux de 1.50m chacun.

ARTICLES 4 UX – Desserte par les réseaux

Les parcelles de terrain seront desservies suivant leur situation par différents réseaux (eau potable, assainissement pluvial et eaux usées, électricité moyenne tension, gaz, téléphone) qui seront mis en place, sauf dispositions techniques particulières, dans l’emprise des voies de desserte intérieure. Les branchements particuliers seront réalisés en souterrain.

La défense contre l’incendie sera assurée par la mise en place, de poteaux d’incendie normalisés de 100 à 151 mm sur le réseau d’eau potable et à une distance maximum de 200 m les uns des autres.

Les eaux pluviales devront être recueillies par le propriétaire avant de franchir les limites de son lot, canalisées à l’intérieur de ce dernier et rejetées ensuite au réseau principal. Il est interdit à tout propriétaire d’un lot de laisser ses eaux s’écouler directement en surface vers une parcelle ou une voirie voisine.

Les effluents « eaux usées » seront déversés directement dans le réseau correspondant. Durant la phase transitoire précédant la construction et la mise en service de la station d’épuration de la Z.A.C , les effluents devront être épurés par le propriétaire préalablement à leur rejet dans le réseau après passage dans les dispositifs de traitement , notamment dans des fosses septiques ou appareils avec dispositifs épurateurs répondant aux prescriptions de l’arrêté interministériel du 14 juin 1969.

Des installations spécifiques d’épuration seront exigées pour les effluents industriels pollués non susceptibles d’être rejetés dans le réseau « eaux usées ».

Les propriétaires de terrain auront à prendre en charge les frais de raccordement aux divers réseaux généraux ainsi que les frais de réalisation des postes de transformation, de détente de gaz, des services des installation d’épuration réalisées en cas de phase transitoire.

Les parcelles pourront être soumise à des servitudes de passage de réseau en sous-sol ; elles devront dans ce cas permettre l’accès permanent à ces ouvrages.

ARTICLE 5 UX – Caractéristiques des unités foncières

Le découpage des lots ne devra pas laisser de parcelles enclavées ou inutilisables.

ARTICLE 6 UX – Implantation des constructions ; installations ou dépôts par rapport aux voies

6.1. Toutes constructions, installations ou dépôts, nouveaux doivent être implantés au maximum à 10 mètres de l'alignement des voies.

Cette distances est limitée a 5 mètres pour les pavillons de gardiens, les postes de détente et de transformation.

6.2. Toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implanté au maximum à 5 mètres de l'axe de la voie ferrée, figurant sur le document graphique.

6.3. Toues constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implanté au maximum à 15 m de l'alignement de le RN 153.

ARTICLES 7 UX – Implantation des constructions, installations ou dépôts par rapport aux limites séparatives.

Toutes constructions, installations ou dépôts doivent respecter en tout point une distance minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. 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.

Pour les bâtiments à usage d'habitation et de bureau, la marge d'isolement en bordure de la limite séparative devra être au moins égale à la hauteur de ces bâtiments sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 8 UX – Implantation des constructions le unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

8.1. Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 5m. Les unes par rapport aux autres, et les dispositions du paragraphe 10.1.3 de l'article 10 du présent titre.

8.2 Cette règle ne s'applique pas pour les annexes ou dépenses des bâtiments principaux de moins de 20m² et de moins de 3,50m de hauteur, dans ce cas, la distance minimale est de 3m.

ARTICLES 9 UX – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière. Cette emprise est calculée par projection sur un plan horizontal de toutes les parties bâties en dehors du niveau du sol naturel, prises et calculées hors œuvre.

ARTICLE 10 UX – Hauteur des constructions

10.1. Toute construction doit respecter en tout point les règles de hauteur relative ci-dessous, nonobstant le paragraphe 10.2 ci-après.

Au-delà, peuvent seul être édifiés les ouvrages indispensables dont la section horizontale au-dessus de cette hauteur ne dépasse pas 50 m² (tels que bouche de cheminée et de ventilation, locaux techniques des ascenseurs ...)

10.1.1. En bordure des voies publiques ou privées ouverte à la circulation motorisée, la hauteur relative de tout point de la construction par rapport à l'axe de la voie ne doit pas excéder la distance comptée de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H=L$.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en recul de l'alignement, la limite de ce recul se substitue à l'alignement.

10.1.2. Par rapport aux limites séparatives

Quand la construction n'est pas implantée en limite séparative, la hauteur relative de tout point du bâtiment par rapport au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché, ne doit pas excéder 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points soit : $2L$ ou $L = H/2$.

10.1.3. Des bâtiments implantés sur la même unité foncière.

La hauteur relative de tout point de tout bâtiment ne doit pas excéder la distance de ce point aux bâtiments non contigus.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions industrielles est limitée à 20m. sauf pour des ouvrages particuliers, tels que silos, cheminées, tours de séchage etc. ...d'une emprise inférieure à 25m², pour lesquels la hauteur est limitée à 25m. Ces ouvrages particuliers seront toutefois interdits dans la zone d'influence des lignes électriques aériennes hautes tensions. 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.

La hauteur des bâtiments administratifs, locaux divers, magasin d'expositions nécessaires au fonctionnement de l'activité principale, s'ils ne sont pas intégrés aux locaux industriels, sera limitée à 2 étages sur rez-de-chaussée, soit 9m.

10.3. Des adaptations mineurs n'excédant pas 2m. Peuvent être apportées aux dispositions du présent article dans les formes précisées au titre I article 4.

ARTICLE 11 UX - Aspect extérieur

11.1. Les matériaux de façades seront choisis parmi ceux qui n'accrochent pas la poussière. Les murs qui ne seraient pas construits avec les mêmes matériaux que la façade auront un aspect

harmonisé avec ces derniers ; les matériaux suivants sont conseillés : béton net de décoffrage, élément de béton architectonique, glace, aluminium, céramique, bardages métalliques laqués (etc ...).

Dans tous les cas, les constructions devront présenter un aspect fini : les murs bruts construction (agglos, trique, creuse ...) devront être recouverts soit d'enduit peint, soit de bardages divers ... Certains matériaux sont déconseillés : notamment l'acier galvanisé, les plastiques colorés non stables.

11.2. Les matériaux des toitures : les fibrociments blancs, les tôles galvanisées non laquées ou sans recouvrement d'étanchéité sont interdits. L'emploi des matériaux de couleur foncée est fortement recommandé (vert noir).

11.3. Dans le cas de réalisation par tranche, les extensions prévues devront apparaître sur les documents présentés en plan et en façade ainsi que les couleurs. En aucun cas, une réalisation partielle du projet ne devra nuire au fini de la construction de la première tranche.

11.4. Dans la mesure du possible, le plan de masse de chaque implantation industrielle devra tenir compte de la disposition adoptée sur les parcelles voisines de façon à regrouper s'il y a lieu les éléments de fonction identique (locaux, industriels, bureaux, parkings, espaces plantés ...) en vue :

1. de réduire certaines nuisances (regroupement des ateliers)
2. d'accroître l'importance des espaces verts propres à chaque parcelle.
3. de rechercher systématiquement une qualité architecturale satisfaisante en limite de voie publique.

11.5. Les locaux techniques ou annexes privés seront dans la mesure du possible intégrés dans le bâtiment, ou devront constituer un ensemble architectural cohérent avec les bâtiments principaux.

11.6. Les constructions mitoyennes sont autorisées dans la mesure où les bâtiments mitoyens présentent une unité architecturale.

11.7. Devront figurer également sur les plans, le traitement et l'emplacement des dépôts de matériaux et matériels divers qui seront dans la mesure du possible rejetés en fond de parcelle.

11.8. Clôture : les murs dont la hauteur est supérieure à 50cm sont interdits, à moins que ceux-ci ne présentent une disposition architecturale intéressante. Les clôtures grillagées sont permises.

11.9. Enseignes : la publicité est admise dans la mesure où elle reste une information sur la production de l'établissement et où elle respecte la réglementation en vigueur.

11.10. Eclairage : l'éclairage des zones extérieures aux bâtiments sera assuré par des lampadaires ou des bornes lumineuses. Les appareils fixés aux bâtiments seront à éviter.

ARTICLE 12 UX – Stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

12.2. Nombre maximum d'emplacements de stationnement

- Immeuble à usage de bureaux

I emplacement pour 40 m² de plancher hors œuvre

-Etablissement industriels

I emplacement pour 250 m² de surface hors œuvre

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qui seront déterminés dans chaque cas particulier.

« Commerces », artisanat et divers

I emplacement pour 50 m² de surface hors œuvre.

12.3. La règle applicable aux constructions et installations non prévus ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents (Direction Départementale de l'Équipement et Services Techniques des Collectivités locales).

ARTICLE 13 UX – Espaces libres et plantations

13.1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues à tout moment de la réalisation des installations. Il est imposé un maximum d'espaces vert représentant 15% de la superficie de la parcelle en phase finale.

13.2. Les marges de recul définies à l'article 6 UX seront aménagées de la suivante :

13.2.1 La marge de recul défini à l'article 6 UX sera aménagée en espaces verts et pourra éventuellement servir de parking. Dans ce dernier cas la plantation d'un arbre à hautes tiges toutes les deux cases sera obligatoire.

13.2.2. Les dépôts de matériaux et de matériel divers devront être dissimulés par des plantation à feuillage persistant (charmille de 1.50m de hauteur) sont par des claustras de même hauteur minimum.

13.2.3. Les plantations seront faites dans un délai de 6 mois à compter de l'ouvrage de l'établissement et toute précaution sera prise pour éviter la détérioration des réseaux enterrés par les racines des arbres.

13.2.4. Les espaces boisés existants seront conservés dans la mesure du possible.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 14 UX – Surface hors œuvre nette

La surface hors œuvre nette (S.H.O.N) maximum est fixée pour l'ensemble des terrains UX à 750.000 m².

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

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

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.

La zone 1AUa est plus spécifiquement réservée à des équipements médico-sociaux (Etablissement d'Hébergement de Personnes âgées Dépendantes ou Centre d'Aide par le Travail).

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 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 ;
- les dépôts de toutes natures ;
- les carrières ou décharges ;
- les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement de caravanes ;
- l'aménagement de terrains pour le camping ;
- les constructions incompatibles avec les prescriptions du PPRi.

ARTICLE 1 AU 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 fassent partie d'une opération comprenant au moins 5 constructions
 - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

- c) 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 logements 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.

4 – le secteur 1 AUa est réservé exclusivement à la construction d'un Etablissement d'Hébergement de Personnes âgées Dépendantes et d'un Centre d'Aide par le Travail. Ces deux opérations pourront être développées séparément.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 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 marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE 1 AU 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

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions.

ARTICLE 1 AU 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 1 AU 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 sous égout 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 hauteur, sans pouvoir être inférieure à 6 m.
2. Cet article ne s'applique pas dans la zone 1 AUa.
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 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol est limitée à 50 % et la surface des constructions annexes est plafonnée à 40 m².
2. Cet article ne s'applique pas dans la zone 1 AUa.
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. L'habitat de type collectif est uniquement possible sur le secteur 1AUa.
3. 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.

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	1,5 emplacements
- logement de 4 ou 5 pièces	2 emplacements
- logement de 6 pièces ou plus	2 emplacements
+ 1 emplacement pour 4 logements (visiteurs)	
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
- commerce supérieur à 100 m ² de	

surface de vente :	1 emplacement pour 20 m ²
- bureaux	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

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.

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

3. 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. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 1 AUx

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

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

ARTICLE 1 AUx 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I – Rappel

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

II – Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existants lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après .
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III – Sont admises sous conditions

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce, d'artisanat,
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement,
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux.
2. Les installations classées.
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les dépôts de véhicules,

Les occupations et utilisations du sol visées aux alinéas ci-dessus sont admises à condition :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités d'une superficie minimale de 5. 000 m².

b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

c) 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 dont la superficie est inférieure au minimum exigé.

d) que les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la gardiennage des établissements et services de la zone.

4. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition :

a) qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

5. A l'intérieur du périmètre de zone inondable inscrit au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol mentionnées aux paragraphes II et III. 1 à condition que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes et des biens soit supérieur à la cote correspondant aux plus hautes eaux connues.

ARTICLE 1 AUx 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article I AUx 1 qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur les Routes Nationales et les Routes Départementales inscrites au Schémas Routier Départemental.

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUx 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des 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 8 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 marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE 1 AUx 4 – DESSERTEPAR 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 desservie par des réseaux.

I – Eaux

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

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau.

Si le réseau n'est pas établi ou en cas d'incompatibilité, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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.

III – Electricité – Téléphone – Télédistribution

1. Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE 1 AUx 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

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

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE1 AUx 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 sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1 AUx 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 1 AUx 9- EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1 AUx 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 m.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 1 AUx 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 permanents et balcons
- l'adaptation au sol.

2. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

3. L'architecture des constructions à usage d'habitation devra s'harmoniser à celle des autres bâtiments et s'intégrer si possible à ceux-ci.

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

5. Les aires de stockage et dépôts à l'air libre susceptibles de porter atteinte à l'aspect général de la zone, devront être masquées aux vues, depuis les voies de circulation et les zones d'habitation existantes ou futures.

ARTICLE 7 AUx 12 – STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE 7 AUx 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUx 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

ARTICLE 1 AUx 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ZONE 2 AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone pourra être mise en œuvre après modification ou révision du P.L.U., ou par une procédure de Z.A.C

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

ARTICLE 2 AU 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I – Rappel

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

II – Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes sans chargement d'affectation.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2 AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 – ACCES ET VOIRIE

- Néant.

ARTICLE 2 AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Néant.

ARTICLE 2 AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

ARTICLE 2 AU 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Néant.

ARTICLE 2 AU 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 sous égout du 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 2 AU 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 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.

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

ARTICLE 2 AU 9 – EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE 2 AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Néant.

ARTICLE 2 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.

ARTICLE 2 AU 12 – STATIONNEMENT

- Néant.

**ARTICLE 2 AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES
CLASSES**

- Néant.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

**ARTICLE 2 AU 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU
SOL**

- Sans objet.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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 Aa qui concerne une zone de plan d'eau destinée aux loisirs.
- 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.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I – Rappel

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

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 Aa, les équipements collectifs à vocation de loisirs, de détente.
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. A l'intérieur du périmètre de zone inondable inscrit au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol mentionnées aux paragraphes II et III.1 à condition que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes et des biens soit supérieur à la cote correspondant aux plus hautes eaux connues.

6. Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 100 mètres de l'axe de la RD 654 à condition qu'elles respectent les dispositions relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A 1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les Routes Nationales et les Routes Départementales inscrites au Schémas Routier Départemental.

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

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.

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

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif .

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, est interdite.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

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 sous égout du 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 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

- Néant.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne pourront excéder un étage sur rez-de-chaussée.

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

1. 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

- Néant.

ARTICLE A 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 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 N correspond en partie aux zones submersibles de la Moselle.

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.

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 ».

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I – Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. 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.

II – 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 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

1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt.
2. A l'intérieur du périmètre de zone inondable inscrit au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol mentionnées aux paragraphes II et III. 1 à condition que soit maintenu le

libre écoulement et libre épandage des eaux de crues et que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes et des biens soit supérieur à la cote correspondant aux plus hautes eaux connues.

3. 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.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N 1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les Routes Nationales et les Routes Départementales inscrites au Schéma Routier Départemental.

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

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 N6 – 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 aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

En secteur NL et Na, l'emprise totale maximum au sol est de 50 % de la surface du terrain. L'emprise des espaces verts est au minimum de 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur NL et Na, 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. La hauteur des constructions sur l'ensemble de la zone sera de niveau R+2 + combles maxi.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. 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.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

ARTICLE N 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ANNEXES

DEFINITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

1. DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt public peut, à compter du jour où le Plan est rendu public, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain lui a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Un propriétaire peut également requérir l'emprise totale d'un bien **partiellement** réservé lorsque ce bien devient inutilisable dans des conditions normales.

Le propriétaire du terrain adresse sa demande d'acquisition à la Mairie où se situe le bien, sous pli recommandé avec accusé de réception postal, ou dépose cette demande contre décharge à la Mairie.

Cette demande, outre les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, doit mentionner les fermiers, locataires ou bénéficiaires de servitude. Les autres ayants droits éventuels seront avisés par affichage sur la voie de presse d'avoir à faire connaître leurs droits à indemnités dans les deux mois suivant la dernière de ces deux mesures de publicité.

Si la commune n'est pas le bénéficiaire de l'emplacement réservé, le Maire transmet cette demande dans les huit jours à la collectivité ou au service concerné.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé, 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 dans ce délai d'un an, le juge d'expropriation est saisi par le propriétaire ou par le bénéficiaire de l'emplacement réservé. Le juge de l'expropriation fixe le prix du bien ainsi que les indemnités auxquelles peuvent prétendre les locataires ou autres ayants droits éventuels et prononce le transfert de propriété. La date de référence du prix sera celle de la publication du P.L.U. de la modification ou de la révision du P.L.U. instituant l'emplacement réservé.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint tous les droits et servitudes existant sur le bien cédé au bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé ne peut faire usage du bien à d'autres fins que celles pour lesquelles la réserve a été constituée.

Toutefois, et dans l'attente de son utilisation définitive, ce bien peut faire l'objet de concessions temporaires ou de locations précaires.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, l'emplacement réservé cesse d'être opposable un mois après envoi d'une mise en demeure de lever la réserve adressée par le propriétaire au Maire de la commune, le Maire étant tenu de transmettre cette mise en demeure au bénéficiaire de l'emplacement réservé, s'il est autre que la commune.

Cette mise en demeure doit être adressée au Maire sous pli recommandé avec accusé de réception ou remis à la mairie contre décharge.

2. DEFINITION DES ESPACES BOISES CLASSES

Les Plan Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévu à l'article L. 312-1 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de la commune où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 06 août 1963.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminés par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

2. DEFINITION DE LA SURFACE HORS-ŒUVRE ET DU C.O.S.

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction.

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures- terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue de stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectées au logement des récoltés, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.
- e) D'une surface égale à 5 pour cent des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, c, ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

1° - Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

2° - Le coefficient d'Occupation du Sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16.

La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L. 111-5, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés visés à l'article R. 128-18 (4°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

3° - Le Coefficient d'Occupation du Sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2° , fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R. 122-2.

4° - Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeuble collectif , d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixé le règlement en application de l'article R. 123-21 (3°).

5° - Le règlement peut désigner des zones ou partie de zones où le Coefficient d'Occupation du Sol pourra être dépassé en application des articles L. 123-1 et L. 332-1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

DEFINITIONS UTILES

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 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.