

PLAN LOCAL D'URBANISME DE HAYANGE



Règlement écrit

**Approbation de l'élaboration du P.L.U.
par Délibération du Conseil Municipal
du 26 novembre 2018.**

**Approbation de la modification simplifiée
n°2 du P.L.U. par Délibération du Conseil
Municipal du 9 février 2022.**



Atelier A4 architecture et urbanisme durables

Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte D.P.L.G.
8 rue du Chanoine Collin - 57000 Metz
Tél: 03 87 76 02 32 - Fax: 03 87 74 82 31
Web: www.atelier-a4.fr - Mail: nvc@atelier-a4.fr



OMNIBUS Anne-Cécile Jacquot paysagiste D.P.L.G.
IDF: 33 rue Jean Jaurès - 93130 Noisy-le-Sec
Lorraine: 15 rue des Loges - 57950 Montigny-lès-Metz
Tél: 06 59 21 12 54 - Fax: 09 57 93 17 05
Web: www.omnibus-paysage.fr - Mail: acj@omnibus-paysage.fr

omnibus
paysagistes DPLG

**REGLEMENT P.L.U.
- SOMMAIRE -**

	Pages
I - DISPOSITIONS GENERALES	
Article 1. Champ d'application territorial du plan	p.3
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p.3
Article 3. Division du territoire en zones	p.7
Article 4. Adaptations mineures	p.8
Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	p.9
Article 6. Sites Archéologiques	p.9
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Dispositions applicables à la zone U	p.11
Dispositions applicables à la zone Ux	p.43
Dispositions applicables à la zone Uz	p.59
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Dispositions applicables à la zone 1AU	p.70
Dispositions applicables à la zone 1AUx	p.84
Dispositions applicables à la zone 2AU	p.96
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Dispositions applicables à la zone A	p.100
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	
Dispositions applicables à la zone N	p.110
ANNEXES	p.120

**Rédaction : 24 janvier 2022.
Document pour approbation du PLU**

I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Hayange délimité par un trait continu épais sur le plan N° 3.1 à l'échelle de 1/5 000^e et sur les plans N° 3.2, 3.3, 3.4 et 3.5 à l'échelle de 1/2 000^e.

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

- 1. Les dispositions des articles du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 du Code de l'Urbanisme. Les articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme sont et restent applicables sur le territoire communal :**

L'article R111-2

Article R111-2 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations».

L'article R111-4

Article R111-4 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques».

L'article R111-26

Article R111-26 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement».

L'article R111-27

L'article R111-27 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- L122-1 et suivant ainsi que le L171-1 (créés par la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
- L112-3 à L112-17 (créés par la loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).

3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions de l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme.

4. S'ajoutent aux règles du PLU 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 PLU.

5. Les annexes indiquent sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- a. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
- b. Les Zones d'Aménagement Concerté ;
- c. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L331-1 modifié par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et de l'article L113-14 (concernant les espaces naturels sensibles) dans sa rédaction suite à la création de la même ordonnance.
- d. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des Zones d'Aménagement Différé (articles L212-1 et suivants) ;
- e. Les zones délimitées en application de l'article L421-3 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 451-1 et suivants ;
- f. Les zones soumises aux aléas « eau » et « mouvements terrains ».

6. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Articles L111-19 à L111-21 (modifiés par ordonnances n°2016-79 du 29 janvier 2016 – art. 9 et n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

- Article L111-19 : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».
- Article L111-20 : « Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur ».
- Article L111-21 : « Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000 ».

Articles L151-30 à L151-33 (créés par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

- Article L151-30 : « Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation ».
- Article L151-31 : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret ».
- Article L151-32 : « Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation ».

- Article L151-33 : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

Article L151-35 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat ».

7. Dans le périmètre des lotissements, les prescriptions à suivre sont les suivantes :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif, c'est le règlement du POS ou du PLU applicable à la date d'achèvement des travaux qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.

- Au delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement (10 ans), c'est le règlement du PLU en vigueur qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.
- Au delà de la caducité du règlement du lotissement (10 ans), seul le règlement du PLU en vigueur s'applique.

L'application des prescriptions d'un éventuel cahier des charges relève du droit privé et ne peut en aucun cas engendrer un refus de demande d'autorisation administrative.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

⇒ **La zone U**

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

⇒ **La zone Ux**

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques (hors industrie lourde).

⇒ **La zone Uz**

Il s'agit d'une zone réservée exclusivement aux activités industrielles lourdes.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au

fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

⇒ **La zone 1 AU**

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

⇒ **La zone 1 AUx**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée essentiellement aux activités non industrielles et aux équipements collectifs.

⇒ **La zone 2 AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, qui pourra être mise en œuvre à moyen-long terme après modification, révision ou mise en compatibilité du PLU.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

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

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

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

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

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques. Les plans comportent également les secteurs.

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 (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux

qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de Eaux (SDAGE) des districts Rhin et Meuse a été révisé et approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 30 novembre 2015. Ce nouveau document porte sur la période 2016-2021.

Les thématiques abordées sont notamment la prise en compte du risque inondation, la ressource en eau, la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines.

Une attention toute particulière est apportée aux modalités d'assainissement des constructions, à la gestion des eaux pluviales mais aussi à la protection des zones humides ainsi qu'aux conditions d'entretien des cours d'eau.

ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du Patrimoine (articles L. 522-1 à L. 522-4, L. 531, L. 541, L. 544, L. 621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

1) « En application de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée à la DRAC (Service Régional de l'Archéologie : 6 Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant est passible des peines prévues à l'article 322-3-1 du code pénal.

Les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L 524-1 à L 524-16 du code du patrimoine et de l'article L 332-6 du code de l'urbanisme. »

2) En application du décret 2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret 2007-18 du 05 janvier 2007, seront transmis pour avis au Préfet de Région :

- l'ensemble des demandes d'autorisation de lotir de plus de 3ha, de création de Z.A.C. de plus de 3ha, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques, de travaux de plus de 10000m² soumis à l'article 4 – alinéa 4 du décret précité.
- les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager et de Z.A.C. de moins de 3ha, d'autorisation d'installation et de travaux divers, à condition qu'ils concernent des projets supérieurs ou égaux à 3000m² d'emprise (y compris parkings et voiries), conformément à l'arrêté préfectoral SGAR n°2003-252 en date du 07 juillet 2003 arrêtant le zonage archéologique sur le territoire communal de Hayange.

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

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

La zone U comporte 5 secteurs :

- **Ua** correspondant au centre-ville de Hayange, constitué d'un bâti au caractère très urbain construit en ordre continu.
- **Uv** correspondant au centre villageois de Marspich, où le bâti est également construit en ordre continu mais plutôt suivant une typologie rurale.
- **Ub** correspondant aux extensions récentes de la commune constituées d'un bâti varié en ordre semi-continu et en ordre discontinu.
Ce secteur comporte un sous-secteur Ubb où s'appliquent certaines règles spécifiques au lotissement « Les Hauts de Bellevue ».
- **Uc** correspondant aux cités minières et faubourgs industriels anciens, caractérisés par une forte homogénéité architecturale et une valeur patrimoniale certaine, représentative du premier essor industriel (seconde moitié du 19^e siècle et première moitié du 20^e siècle).
Ce secteur comporte 4 sous-secteurs où s'appliquent des règles particulières concernant les clôtures notamment (Ucc : Sainte-Catherine, Uck : Konacker, Ucm : Saint-Maurice, Uct : Tivoli).
- **Ue** réservé aux équipements publics.

La zone U est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques Miniers de la commune de Hayange valant servitude d'utilité publique. Les prescriptions du PPRM (règles d'occupation et d'utilisation du sol, mesures de prévention) s'appliquent tant aux biens et activités existants que futurs. Ce document est annexé au PLU.

La zone U est également concernée en partie par les risques liés à la présence de cavités souterraines (hors mines).

La zone U est également concernée par un aléa sismique de niveau très faible.

La zone U est également concernée en quasi totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone U est également concernée en partie par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Conformément à l'arrêté du 04 août 2006 modifié le 20 décembre 2010, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de dangers ont été définies par des études de sécurité (périmètres roses sur le règlement graphique).

La zone U est également concernée en partie par les inondations de la Fensch. Un atlas des zones inondables de la Fensch a été réalisé ; la cartographie se trouve dans le rapport de présentation du PLU. Les secteurs concernés par cet aléa inondation sont représentés par de petits tirets horizontaux sur le règlement graphique.

Enfin, la zone U est concernée en partie par les inondations du ruisseau de Marspich. Les secteurs concernés par cet aléa inondation sont représentés par de petits tirets verticaux sur le règlement graphique.

Préambule :

1. 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.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
5. Dans le présent règlement, la catégorie de construction « Equipements d'intérêt collectif et services publics » est déclinée en deux sous-catégories : les « Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains » (constructions ou installations de type antennes, pylônes, transformateurs, répéteurs, canalisations, postes de relevage, stations de TC, postes d'aiguillages, gares de péage, etc.) et les « Equipements publics ».

Sont considérées comme « Equipements publics », dans le présent règlement, les constructions et installations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (même si l'accueil du public est très limité)
- constructions industrielles concourant à la production d'énergie
- établissements d'intérêts collectifs d'enseignement, de santé et d'action sociale
- salles d'art et de spectacles d'intérêts collectifs
- équipements sportifs d'intérêts collectifs
- autres équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif (lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, etc.)

Ne sont pas considérés comme « Equipements publics » les structures d'hébergement non médicalisées, les cinémas, les centres de congrès et les parcs d'expositions.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et d'utilisations du sol suivantes :

1. Les carrières ou décharges.
2. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
3. Les habitations légères de loisirs.

4. Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacance.
5. L'installation durable de caravane(s) ou de résidence(s) mobile(s) de loisirs ; entre deux utilisations, leur stationnement est cependant autorisé.
6. Les étangs ; ne sont pas concernés par cette interdiction les bassins de rétention des eaux pluviales, les réserves incendie et les piscines.
7. Conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.
8. Dans l'emprise des terrains classés au titre des « terrains cultivés à préserver en zone urbaine », les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des abris de jardins (dans la mesure du respect des prescriptions de l'article U9) et des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
9. Dans l'emprise des terrains classés au titre des « plantations à conserver ou à créer », les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
10. Les constructions agricoles hors activités préexistantes.
11. Les activités industrielles.
12. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur les routes départementales.
13. L'aménagement de puits, forages ou sources à moins de 35 mètres des limites parcellaires des cimetières.
14. Toute construction située à moins de 20 mètres des « plantations à conserver ou à créer », hormis les équipements publics et les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
15. Toute installation ou construction dans le secteur Ue, hormis les équipements publics tels que définis au paragraphe « Préambule » du présent chapitre, les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, et les constructions à usage d'habitation.
16. Dans le secteur Uct, les extensions et constructions nouvelles qui ont pour objet la création de nouveaux logements.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.

2. Les constructions à usage d'artisanat, hôtelier, de commerce, de bureaux et de services, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).
3. L'extension des constructions existantes qui ne sont pas autorisées dans la zone (industrielles par exemple) à condition que cette extension soit modérée, et dans la limite d'une seule extension à compter de la date d'approbation de l'élaboration du présent P.L.U. L'extension ne devra pas dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction existante. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ; le règlement du présent P.L.U. exclut les terrasses non couvertes et les piscines non couvertes du calcul de l'emprise au sol.
4. Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des couloirs de bruit inscrits sur le règlement graphique, à condition qu'elles respectent les dispositions législatives en vigueur concernant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
5. Les éoliennes à condition qu'elles respectent les règles de hauteur définies à l'article U10 et que leur fonctionnement n'engendre pas de nuisances sonores.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
7. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais des zones humides prioritaires et des zones inondables repérées sur le règlement graphique du P.L.U., sont autorisés sous condition :
 - d'existence d'un caractère d'intérêt général avéré, identifié notamment par référence à l'article L211-7 du code de l'environnement,
 - d'absence démontrée de solutions alternatives permettant au maître d'ouvrage d'atteindre le même objectif à un coût économiquement acceptable,
 - de réalisation de mesures correctrices et/ou compensatoires sur le bassin versant visant a minima à récupérer les surfaces et les fonctions perdues.
8. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais des zones humides non prioritaires repérées sur le règlement graphique du P.L.U., sont autorisés sous condition de réalisation de mesures correctrices et/ou compensatoires sur le bassin versant visant a minima à récupérer les fonctions perdues.
9. A l'intérieur des périmètres définis comme inondables sur le règlement graphique du P.L.U., les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U1 sont autorisées à condition :
 - que le plancher le plus bas des bâtiments soit réalisé au-dessus de la cote altimétrique des plus hautes eaux connues, majorée de 0,30 mètre.
 - que les bâtiments ne comportent pas de sous-sols
 - que les clôtures ne forment pas obstacle à l'écoulement des eaux en cas de crue
 - que toutes les mesures nécessaires soient prises par les constructeurs afin que les constructions et ouvrages résistent aux forces exercées par les écoulements de la crue.

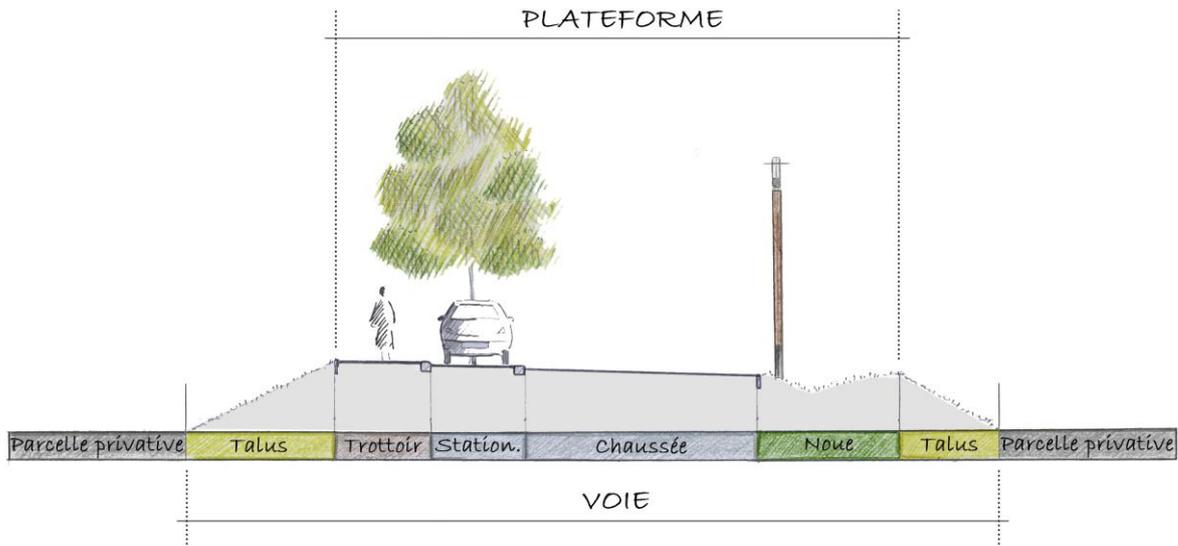
ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

I - Voirie

Définitions :

- *Voie et plateforme :*



- *Une voie privée est une voirie de statut juridique non public mais ouverte malgré tout à la circulation publique automobile. Une telle voirie n'est donc pas considérée comme « voie » mais comme « accès » si elle fait l'objet d'une restriction de circulation ou d'un contrôle d'entrée de type barrière ou portail.*

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 être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Ces impasses seront conçues de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement de voie ultérieur.
3. La plateforme de voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit avoir au moins :
 - 4,50 mètres d'emprise pour les voies à sens unique de circulation automobile et pour les impasses
 - 6,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation automobile.

4. Circulations douces :
 - Pour les voies dotées de trottoir(s), au moins un des trottoirs doit respecter les normes en vigueur concernant l'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.
 - La plateforme des nouveaux sentiers piétons doit avoir au moins 1,80 mètre d'emprise.
 - Les sentiers piétons existants doivent être conservés.
 - La plateforme des nouvelles pistes cyclables doit avoir au moins 1,25 mètre d'emprise par sens de circulation.
5. Circulation et stationnement des véhicules motorisés :
 - Pour les voies non départementales, la chaussée ne doit pas mesurer :
 - moins de 3,50 mètres de large
 - plus de 5,00 mètres de large, excepté de façon ponctuelle pour aménager par exemple une placette ou une aire de retournement.
 - Les emplacements de stationnement longeant la chaussée doivent avoir une largeur minimale de 2,00 mètres quand la voie en est pourvue.

II- Accès

Définition :

L'accès est un passage privé par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération pour accéder à la ou les construction(s) depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Il correspond donc selon le cas à un portail, à une barrière levante, à un porche, à une bande de terrain, à une servitude de passage, etc.

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 3,00 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...) ; toutefois, en cas de contraintes techniques ou parcellaires particulières, une dérogation pourra être accordée par l'administration sur présentation d'un avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours ;
 - 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. Afin de limiter le linéaire des accès automobiles qui contraignent fortement l'aménagement qualitatif de l'espace public, aucune opération ne peut avoir plus de deux accès carrossables sur la voie de desserte du terrain concerné par l'opération ; de plus, la largeur de chaque accès est limitée à 6,00 mètres.
3. Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.
4. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les voies express et les autoroutes.
5. Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

ARTICLE U 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.
- Les constructions principales implantées en seconde ligne doivent avoir des branchements aux réseaux indépendants des branchements de la construction principale implantée en première ligne.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

1. Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, 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.

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

2. Eaux usées agricoles, artisanales et industrielles

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

- L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou faire appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ...
- Les eaux pluviales des parcelles privées seront raccordées au réseau public ou recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Communications électroniques

Sur le domaine privé, les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Définition : L' « alignement » est la limite entre domaine public et domaine privé.

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants (le dépassement autorisé étant limité à 30 cm), ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, exception faite des prescriptions concernant les routes départementales.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions implantées en limite séparative.

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, toute réduction de la distance d'un bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou limite séparative lorsqu'une distance minimale est imposée.

L'implantation des constructions par rapport aux espaces verts et par rapport aux cheminements piétons et/ou cyclables ne fait l'objet d'aucune prescription en zone U.

• Dans les secteurs Ua et Uv :

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques :

1. Les deux tiers au moins de la façade principale sur rue (et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile) des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions principales voisines les plus proches. En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines (terrain situé en tête de rue par exemple), la façade sur rue (et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile) de la construction principale devra se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche, avec une variation tolérée de plus ou moins deux mètres.

Cas particuliers :

- pour une parcelle desservie par plusieurs voies, cette règle s'applique par rapport à une seule des rues (au choix) desservant ladite parcelle.
- le long d'une rue qui ne desservirait aucune construction principale, la façade principale sur rue de la construction principale projetée doit être implantée à

une distance maximale de 6,00 mètres par rapport à la limite d'emprise de la rue.

- les constructions principales de seconde ligne sont autorisées pour permettre des opérations de densification en cœurs d'îlots.

2. Les constructions annexes (abris de jardin, remises, locaux techniques, garages, carports...), accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade principale sur rue de la construction principale.
3. Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise foncière des routes départementales ; cette prescription ne concerne que les tronçons de route situés hors agglomération.
4. Les distances décrites et réglementées dans le présent article sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu).

- **Dans les secteurs Ub, Uc, Ucc, Uck, Ucm et Uct :**

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques :

1. La façade sur rue des constructions principales et de leurs extensions (y compris les carports) doit se situer dans la bande formée par le prolongement de la façade de la construction principale contigüe ou voisine la plus proche de la voie et par le prolongement de la façade de la construction principale contigüe ou voisine la plus éloignée de la voie, avec une variation tolérée de plus ou moins cinq mètres.
2. Les extensions à l'arrière de la construction principale sont autorisées ; dans les secteurs Uc, Ucc, Uck, Ucm et Uct, elles sont toutefois limitées à une profondeur de 3,50 mètres (hors escalier éventuel) si elles sont implantées sur une limite séparative.
3. En secteur Ub, aucune règle d'implantation n'est fixée pour les annexes isolées. Dans les secteurs Uc, Ucc, Uck, Ucm et Uct, les annexes isolées (abris de jardin, remises, locaux techniques, garages, carports...) ne peuvent s'implanter en avant de la façade principale sur rue de la construction principale.
4. En secteur Ub, les constructions principales de seconde ligne sont autorisées à condition de ne pas dépasser un recul maximum de 80 mètres par rapport à l'alignement. Dans les secteurs Uc, Ucc, Uck, Ucm et Uct, les constructions principales de seconde ligne sont interdites.
5. Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise foncière des routes départementales ; cette prescription ne concerne que les tronçons de route situés hors agglomération.
6. Les distances décrites et réglementées dans le présent article sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu).

- **Dans le secteur Ubb :**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les deux tiers au moins de la façade principale sur rue de la construction principale doivent être implantés avec un recul maximum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile.

Pour une parcelle desservie par plusieurs voies, cette règle s'applique par rapport à une seule des rues (au choix) desservant ladite parcelle.

2. La façade sur rue des annexes isolées ne doit pas être implantée en avant de la façade principale sur rue de la construction principale.
3. Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise foncière des routes départementales ; cette prescription ne concerne que les tronçons de route situés hors agglomération.
4. Les distances décrites et réglementées dans le présent article sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu).

- **Dans le secteur Ue :**

Hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise foncière des routes départementales ; en agglomération, cette marge de recul est ramenée à 5 mètres.

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

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants (le dépassement autorisé étant limité à 30 cm), ni aux équipements publics, ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions implantées en limite séparative. Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, toute réduction de la distance d'un bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou limite séparative lorsqu'une distance minimale est imposée.

- **Dans les secteurs Ua et Uv :**

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques :

1. Les constructions principales sur rue doivent être édifiées d'une limite latérale du terrain à l'autre.
Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites latérales est toutefois permise. La distance par rapport aux autres limites séparatives – mesurée suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux des façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu) – doit être au moins égale à la

moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

2. Annexes accolées ou non accolées à la construction principale (abris de jardins et autres remises, garages, ...) : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance par rapport à cette limite – mesurée suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux des façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu) – doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à un mètre.

- **Dans les secteurs Ub, Ubb, Uc, Ucc, Uck, Ucm et Uct :**

1. Construction principale, annexes > 20 m² d'emprise au sol, extensions > 20 m² d'emprise au sol :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance par rapport à cette limite – mesurée suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux des façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu) – doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à :

- 2 mètres si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 7 mètres
- 3 mètres si la largeur du terrain est supérieure à 7 mètres.

Dans les secteurs Uc, Ucc, Uck, Ucm et Uct, le bâtiment à construire respectera la logique d'implantation urbaine dominante des bâtiments voisins (bâtiments isolés, jumelés par deux ou en bande).

2. Annexes < ou = 20 m² d'emprise au sol, extensions < ou = 20 m² d'emprise au sol :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance par rapport à cette limite – mesurée suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux des façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu) – doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à un mètre.

- **Dans le secteur Ue :**

Pas de prescription.

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

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contiguës initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants (le dépassement autorisé étant limité à 30 cm), ni aux équipements publics, ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Dans les secteurs Ua et Uv :

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques :

Sur une même propriété, les constructions principales seront contigües. Cette disposition ne concerne pas les annexes isolées.

Dans les secteurs Ub, Uc,Ucc, Uck, Ucm et Uct :

1. Sur une même propriété, les constructions principales non contigües doivent être distantes au minimum de 3 mètres. Cette disposition ne concerne pas les annexes isolées.
2. Les distances décrites et réglementées dans le présent article sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés (ou à la limite en tenant lieu).

Dans le secteur Ubb :

1. Sur une même propriété, les constructions principales non contigües doivent être distantes au minimum de 6 mètres. Cette disposition ne concerne pas les annexes isolées.
2. Les distances décrites et réglementées dans le présent article sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés (ou à la limite en tenant lieu).

Dans le secteur Ue :

Pas de prescription.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords > 50 cm et surplombs > 50 cm inclus ; le règlement du présent P.L.U. exclut les terrasses non couvertes et les piscines non couvertes du calcul de l'emprise au sol.

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants (le dépassement autorisé étant limité à 30 cm), ni aux équipements publics, ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Dans le secteur Ue :

Pas de prescription.

Dans le secteur Ubb :

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur une même unité foncière ne peut excéder 60% de la surface du terrain.
2. Annexes isolées : par logement, l'emprise totale des annexes isolées de la construction principale ne peut excéder 32 m² pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages) et 20m² pour l'ensemble des abris de jardins et autres remises.

Dans tous les autres secteurs :

1. Règle de base : par unité foncière, l'emprise totale des annexes isolées ne peut excéder 32 m² pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages) et 20m² pour l'ensemble des abris de jardins et autres remises.
2. Dans le cas d'une opération groupée de maisons ou d'habitations intermédiaires sans division parcellaire, la règle de base ne s'applique pas à l'ensemble de l'unité foncière mais à chaque maison.
3. Dans le cas d'un bâtiment de logements collectifs ou d'activités, la règle de base ne s'applique pas.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article U10 ne s'appliquent ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants (le dépassement autorisé étant limité à 30 cm), ni aux équipements publics, ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou à l'étanchéité en cas de toiture terrasse).

Dans le secteur Ua :

1. La hauteur de la construction principale ne pourra pas être inférieure à 6,00 mètres (hormis pour les extensions) ni supérieure à 16 mètres.
2. Pour les constructions annexes isolées, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 2,50 mètres.

Dans les secteurs Uv, Ub, Uc, Ucc, Uck, Ucm et Uct :

1. La hauteur de la construction principale ne pourra pas dépasser 10,00 mètres.
2. Pour les constructions annexes isolées, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 2,50 mètres.
3. Dans les secteurs Uc, Ucc, Uck, Ucm et Uct, la surélévation d'une construction principale n'est pas autorisée. La surélévation est toutefois autorisée sur les volumes positionnés en extension du volume principal (de type véranda ou annexes par exemple), à condition de ne pas dépasser la hauteur du volume principal.

Dans le secteur Ubb :

1. La hauteur de la construction principale ne pourra pas dépasser 9,00 mètres.
2. Pour les constructions annexes isolées, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 2,50 mètres.

Dans le secteur Ue :

Pas de prescription.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contiguës initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

Prescriptions générales pour tous les secteurs :

1. Les démolitions, même partielles, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
A l'intérieur des secteurs Uc, Ucc, Uck, Ucm et Uct, la démolition est interdite pour toutes les constructions principales datant de la période d'édification des cités. En cas de nécessité technique (par exemple : problème structurel majeur mettant en péril l'édifice), la démolition pourra cependant être autorisée sous condition de reconstruction à l'identique de l'édifice démoli.
2. Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition globale, à savoir la rue, la place, l'îlot. Cette règle est particulièrement importante au sein des cités minières et des faubourgs ouvriers car elle a pour but de conserver ou de restaurer le cas échéant la continuité urbaine et architecturale initiale, caractéristique première de ces quartiers aux ambiances fort différentes.
3. Dans l'ensemble de l'article U11, sont considérées comme toitures terrasses les toits plats ou à faible pente (inférieure à 15%) qui sont dissimulés derrière un acrotère.
4. Les dispositions particulières de l'article U11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
5. Dans tous les autres cas, 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,
 - l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol,

- les murs et clôtures.

Dans le secteur Ue :

Pas de prescription complémentaire.

Dans le secteur Ua :

Volume et toiture :

1. Les toits terrasses sont autorisés.
2. Pour les vérandas et les abris de jardins, pas de prescription concernant la pente ou la forme des toitures.

Eléments de façade, tels que percements et balcons :

1. Sont interdits :
 - Les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public.
 - Le remplacement des fenêtres à deux vantaux par un châssis à un seul vantail.
 - Les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue.
 - La destruction et le camouflage des éléments traditionnels du décor architectural (encadrements de baies, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle, ...).
2. Les volets à battants en bois devront être conservés ou remplacés à l'identique.
3. Les enseignes seront soit intégrées dans le plan de la vitrine, soit constituées de lettres ou sigles isolés (hauteur maximale : 0,30 mètre) sur fond de mur. Leur implantation n'excèdera pas le 1^{er} étage. Les enseignes drapeaux auront une surface maximale de 0,50 m².
4. La création ou la modification des percements sur les façades existantes doit tenir compte de l'ordonnancement des ouvertures existantes (rythme et proportions). La transformation de baies existantes plus hautes que larges en baies plus larges que hautes est notamment interdite, sauf en cas d'aménagement d'une porte de garage ou d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée.
5. Les façades commerciales devront tenir compte du parcellaire ressenti (pas de vitrine continue ou de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de plusieurs immeubles voisins) et ne pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du 1^{er} étage.
6. Les transformations ou aménagements des rez-de-chaussée doivent conserver indépendants les accès existants aux étages. Pour les immeubles à rez-de-chaussée de type commercial et ne possédant pas d'accès indépendant aux étages, la transformation ou l'aménagement du rez-de-chaussée doit permettre la création d'un tel accès.
7. Dans la rue Foch uniquement, la suppression de vitrines commerciales est interdite (les menuiseries et surfaces vitrées peuvent être modifiées mais la dimension des baies ne peut pas être réduite, sauf pour créer un accès indépendant aux étages).

Murs et clôtures sur limites séparatives :

1. Les murs existants et les murs nouveaux doivent être enduits sur les deux faces dans une couleur en harmonie avec la construction principale.
2. Les autres types de clôtures sont également autorisés (dispositifs à claire-voie, haies végétales d'essences locales, ...)
3. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne dépassera pas 2,00 mètres par rapport au terrain naturel.

Murs et clôtures sur espaces publics :

1. Les éventuelles nouvelles clôtures sur rue seront constituées d'un mur maçonné d'aspect traditionnel enduit, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal (grillage excepté), et doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales.
2. Les murs existants et les murs nouveaux doivent être enduits sur les deux faces dans une couleur en harmonie avec la construction principale.
3. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne dépassera pas 2,00 mètres par rapport à l'espace public (hors mur de soutènement).

Dans le secteur Uv :

Volume et toiture :

1. La pente des toits à pan(s) doit se situer entre 25° et 35°.
2. Les toits terrasses sont autorisés.
3. Pour les vérandas et les abris de jardins, pas de prescription concernant la pente ou la forme des toitures.
4. Les toitures à la Mansart (avec brisis) ne sont pas autorisées.

Aspect et couleur :

1. Pour les bâtiments principaux, la couverture des toits à pan(s) non végétalisé(s) sera réalisée en tuiles rouges ou en ardoise (ou tout autre matériau d'aspect et de couleur équivalents). Les toitures d'aspect flammé sont interdites.
2. Pour les extensions et les annexes accolées ou non à la construction principale, la couverture des toits à pan(s) non végétalisé(s) sera réalisée soit en tuiles rouges, soit en cuivre ou en zinc (ou tous autres matériaux d'aspect et de couleur équivalents). Les matériaux translucides ou transparents sont également autorisés.
3. Sauf réfection à l'identique, les façades seront recouvertes d'un enduit d'aspect équivalent à un enduit traditionnel à base de chaux et de sable, éventuellement teinté dans la masse. Les bardages en bois sont cependant autorisés à condition de ne pas camoufler des éléments de modénature à valeur patrimoniale.

Eléments de façade, tels que percements et balcons :

1. Sont interdits :
 - Le remplacement des fenêtres à deux vantaux par un châssis à un seul vantail.

- Les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue.
 - La destruction et le camouflage des éléments traditionnels du décor architectural (encadrements de baies, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle, ...).
2. Les volets à battants en bois devront être conservés ou remplacés à l'identique.
 3. Les enseignes seront soit intégrées dans le plan de la vitrine, soit constituées de lettres ou sigles isolés (hauteur maximale : 0,30 mètre) sur fond de mur. Leur implantation n'excèdera pas le 1^{er} étage. Les enseignes drapeaux auront une surface maximale de 0,50 m².
 4. La création ou la modification des percements sur les façades existantes doit tenir compte de l'ordonnement des ouvertures existantes (rythme et proportions). La transformation de baies existantes plus hautes que larges en baies plus larges que hautes est notamment interdite, sauf en cas d'aménagement d'une porte de garage ou d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée.
 5. Les façades commerciales devront tenir compte du parcellaire ressenti (pas de vitrine continue ou de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de plusieurs immeubles voisins) et ne pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du 1^{er} étage.
 6. Les transformations ou aménagements des rez-de-chaussée doivent conserver indépendants les accès existants aux étages. Pour les immeubles à rez-de-chaussée de type commercial et ne possédant pas d'accès indépendant aux étages, la transformation ou l'aménagement du rez-de-chaussée doit permettre la création d'un tel accès.

Murs et clôtures sur limites séparatives :

1. Les murs existants et les murs nouveaux doivent être enduits sur les deux faces dans une couleur en harmonie avec la construction principale.
2. Les autres types de clôtures sont également autorisés (dispositifs à claire-voie, haies végétales d'essences locales, ...)
3. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne dépassera pas 2,00 mètres par rapport au terrain naturel.

Usoirs, murs et clôtures sur espaces publics :

1. Les éventuelles nouvelles clôtures sur rue seront constituées d'un mur maçonné d'aspect traditionnel enduit, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal (grillage excepté), et doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales.
2. Les murs existants et les murs nouveaux doivent être enduits sur les deux faces dans une couleur en harmonie avec la construction principale.
3. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne dépassera pas 2,00 mètres par rapport à l'espace public (hors mur de soutènement).
4. Les usoirs publics devront rester libres de toute construction, y compris de mur, muret ou clôture.

Dans le secteur Ub :

Volume et toiture :

1. Toutes les formes de toitures sont autorisées, y compris les toits terrasses.

Aspect et couleur :

1. Pour les bâtiments principaux, sauf réfection à l'identique d'une toiture existante, la couverture des toits à pan(s) non végétalisé(s) sera réalisée en tuiles rouges ou en ardoise (ou tout autre matériau d'aspect et de couleur équivalents). L'emploi de matériaux translucides ou transparents est également autorisé.

Eléments de façade, tels que percements et balcons :

1. Sont interdits :
 - Les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue.

Adaptation au sol :

1. Les affouillements et exhaussement sont possibles dès lors qu'ils garantissent la sécurité et la salubrité publique.
2. Il est interdit de pratiquer un affouillement en bordure du Domaine Public Routier Départemental dans une bande de 5 mètres depuis ce dernier, cette distance étant augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.

Murs et clôtures sur limites séparatives :

1. Les murs existants et les murs nouveaux doivent être enduits sur les deux faces dans une couleur en harmonie avec la construction principale.
2. Les autres types de clôtures sont également autorisés (dispositifs à claire-voie, haies végétales d'essences locales, ...)
3. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne dépassera pas 2,00 mètres par rapport au terrain naturel.
4. Toute édification de mur de clôture ou muret est interdite en zone inondable.

Murs et clôtures sur espaces publics :

1. Les nouvelles clôtures en façade sur l'espace public devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
2. Dans le secteur Ub de Saint-Nicolas-en-Forêt (situé au sud de la RD17 Neufchef - Serémange et à l'est de la RD152c Ranguevaux - Hayange), quelque soit le dispositif choisi, la présence d'une haie végétale d'essences locales est obligatoire sur un minimum de 50% du linéaire de la clôture.
3. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne dépassera pas 2,00 mètre par rapport à l'espace public (hors mur de soutènement).
4. Toute édification de mur de clôture ou muret est interdite en zone inondable.

Dans le secteur Ubb :

Volume et toiture :

1. Les toitures à la Mansart (avec brisis) ne sont pas autorisées.

Aspect et couleur :

1. Les toitures terrasses ou à très faible pente non accessibles seront obligatoirement végétalisées au-delà de 32 m² d'emprise.

Éléments de façade, tels que percements et balcons :

1. Sont interdits :
 - les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public,
 - les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue.

Adaptation au sol :

1. Pour garantir la sécurité et la salubrité publique, tous déblais et remblais sont interdits dans une bande de 3 mètres comptée depuis la limite séparative du fond de parcelle, et dans une bande de 1,50 mètre comptée depuis les limites latérales de parcelle.

Murs et clôtures sur limites séparatives :

1. Les murs existants et les murs nouveaux doivent être enduits sur les deux faces dans une couleur en harmonie avec la construction principale.
2. Les autres types de clôtures sont également autorisés (dispositifs à claire-voie, haies, ...)
3. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne dépassera pas 2,00 mètres par rapport au terrain naturel.

Murs et clôtures sur espaces publics :

1. Les clôtures en façade sur l'espace public devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
2. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne dépassera pas 1,60 mètre par rapport à l'espace public, hors mur de soutènement.

Dans les secteurs Uc, Ucc, Uck, Ucm et Uct :

Volume et toiture :

1. Pour les constructions existantes, la forme générale des toitures des volumes principaux ne sera pas modifiée : respect du nombre de pans et de leurs inclinaisons respectives, maintien des croupes ou demi-croupes d'origine, préservation de la ligne faîtière et de la ligne d'égout de toiture.
2. Les aménagements de combles sont autorisés à condition d'être compatibles avec les prescriptions de l'alinéa précédent et de l'article U10. Les lucarnes et les fenêtres de toit feront l'objet d'un travail de composition architecturale en harmonie avec l'ordonnancement des façades.

Aspect et couleur :

1. La couverture des toits à pan(s) non végétalisé(s) sera réalisée soit en tuiles rouges, soit en zinc ou en cuivre, soit en ardoise (ou tout autre matériau d'aspect et de couleur équivalents). Les toitures d'aspect flammé sont interdites. L'emploi de matériaux translucides ou transparents est également autorisé.
2. Sauf réfection à l'identique, les façades seront recouvertes d'un enduit d'aspect équivalent à un enduit traditionnel à base de chaux et de sable, éventuellement teinté dans la masse. Les bardages sont cependant autorisés sur les extensions et les annexes, à condition d'être en bois (ou tout autre matériau d'aspect équivalent) et de ne pas camoufler des éléments de modénature à valeur patrimoniale.

Éléments de façade, tels que percements et balcons :

1. Sont interdits :
 - Le remplacement des fenêtres à deux vantaux par un châssis à un seul vantail.
 - Les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue.
 - La destruction et le camouflage des éléments traditionnels du décor architectural (encadrements de baies, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle, ...).
2. Les volets à battants en bois devront être conservés ou remplacés à l'identique.
3. Les enseignes seront soit intégrées dans le plan de la vitrine, soit constituées de lettres ou sigles isolés (hauteur maximale : 0,30 mètre) sur fond de mur. Leur implantation n'excèdera pas le 1^{er} étage. Les enseignes drapeaux auront une surface maximale de 0,50 m².
4. La création ou la modification des percements sur les façades existantes doit tenir compte de l'ordonnancement des ouvertures existantes (rythme et proportions). La transformation de baies existantes plus hautes que larges en baies plus larges que hautes est notamment interdite, sauf en cas d'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée.
5. Les façades commerciales devront tenir compte du parcellaire ressenti (pas de vitrine continue ou de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de plusieurs immeubles voisins) et ne pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du 1^{er} étage.
6. Les transformations ou aménagements des rez-de-chaussée doivent conserver indépendants les accès existants aux étages. Pour les immeubles à rez-de-chaussée de type commercial et ne possédant pas d'accès indépendant aux étages, la transformation ou l'aménagement du rez-de-chaussée doit permettre la création d'un tel accès.

Murs et clôtures sur limites séparatives :

1. Les murs existants et les murs nouveaux doivent être enduits sur les deux faces dans une couleur en harmonie avec la construction principale.
2. Les autres types de clôtures sont également autorisés (dispositifs à claire-voie, haies végétales d'essences locales, ...)
3. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne dépassera pas 2,00 mètres par rapport au terrain naturel.

Murs et clôtures sur espaces publics dans les secteurs Uc et Ucm :

1. Les nouvelles clôtures en façade sur l'espace public devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
2. Dans le secteur Uc, la hauteur totale de la nouvelle clôture ne dépassera pas 1,60 mètre par rapport à l'espace public (hors mur de soutènement). Les grillages rigides sont interdits.
3. Dans le secteur Ucm du faubourg Saint-Maurice, les dispositifs mur + grille en fer forgé (voir exemple en photo) seront préservés ou reconstruits à l'identique. Ils pourront toutefois être déplacés sur un même terrain (pour élargir une rue par exemple) ; des percements peuvent également être autorisés pour y insérer une porte ou un portail traité dans le même style architectural que la clôture d'origine.



Exemple de clôture à préserver au faubourg Saint-Maurice

Murs et clôtures sur espaces publics dans le secteur Ucc (faubourg Sainte-Catherine) :

1. Les nouvelles clôtures en façade sur l'espace public devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
2. Les éventuelles nouvelles clôtures sur rue seront constituées :
 - soit d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage souple non visible de la rue, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 mètre de haut
 - soit d'un dispositif mur en briques non enduites + claire-voie en bois identique au modèle présenté sur la photo ci-après, doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales.
3. Les murs en briques et les dispositifs à claire-voie en bois présentés sur la photo ci-après seront préservés ou reconstruits à l'identique. Ils pourront toutefois être

déplacés sur un même terrain (pour élargir une rue par exemple) ; des percements peuvent également être autorisés pour y insérer une porte ou un portail traité dans le même style architectural que la clôture d'origine.



Exemple de clôture à préserver ou à reproduire au faubourg Sainte-Catherine

Murs et clôtures sur espaces publics dans le secteur Uck :

1. Les nouvelles clôtures en façade sur l'espace public devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
2. Les éventuelles nouvelles clôtures sur rue seront constituées :
 - soit d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage souple non visible de la rue,
 - soit d'un mur-bahut de 0,80 mètre maximum (hors piliers), surmonté d'un dispositif à claire-voie en béton armé, bois ou métal identique au modèle présenté sur la photo ci-après, et doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales.
3. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne dépassera pas 1,20 mètre par rapport à l'espace public (hors mur de soutènement).



Exemple de clôture à préserver ou à reproduire au Konacker

Murs et clôtures sur espaces publics dans le secteur Uct (cité Tivoli) :

1. Les nouvelles clôtures en façade sur l'espace public devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
2. Les éventuelles nouvelles clôtures sur rue seront constituées :
 - soit d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage souple non visible de la rue
 - soit d'un mur-bahut de 0,40 mètre maximum (hors piliers), surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal, et doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales.
3. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne dépassera pas 1,20 mètre par rapport à l'espace public (hors mur de soutènement).



Exemples de clôtures en mur-bahut + claire-voie et/ou haie végétale à la cité Tivoli

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

A) Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins et utilisation du sol, ainsi que le chargement et déchargement des véhicules, doivent être assurés en dehors du domaine public pour toute opération concernant :

- un projet de construction nouvelle
- une modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis
- un changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis
- une augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

Exception pour les constructions existantes en secteurs Ua, Uv et Ue : la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée pour les opérations ne créant pas de surface de plancher.

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors du domaine public, conformément aux prescriptions ci-dessous :

Dans les secteurs Ua, Uv et Ue :

1. Habitations

a. Logement (individuel ou collectif)

1 place de stationnement par tranche de 70 m². Pour les logements collectifs, ajouter 1 place de stationnement « visiteurs » par groupe de 2 logements.

b. Hébergement

Pour les maisons de retraite, 1 place de stationnement pour 10 lits.

Pour les autres résidences ou foyers avec services, 1 place de stationnement pour 4 chambres ou pour 2 studios.

2. Commerces et activités de service

a. Artisanat et commerce de détail

Pour les commerces de plus de 150 m², 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface d'activité ou d'entrepôt.

Pour les ateliers automobiles, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface d'activité ou d'entrepôt.

Pour les autres activités artisanales de plus de 150 m², 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface d'activité ou d'entrepôt.

b. Restauration

Pour les établissements de restauration de plus de 150 m², 1 place de stationnement par tranche de 30 m².

c. Commerce de gros

Pour les commerces de plus de 150 m², 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface d'activité et/ou d'entrepôt.

d. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

1 place de stationnement par tranche de 30 m².

e. Hébergement hôtelier et touristique

1 place de stationnement pour 2 chambres ou par appartement.

f. Cinéma

1 place de stationnement pour 15 places assises.

3. Equipements d'intérêt collectif et service publics

a. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques

1 place de stationnement par tranche de 40 m².

b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques

1 place de stationnement par tranche de 100 m².

c. Etablissements d'enseignement

Il est imposé un minimum de 3 places. De plus, il faut ajouter 1 place de stationnement par classe.

d. Etablissements de santé

1 place de stationnement pour 5 lits.

e. Etablissements d'action sociale

1 place de stationnement pour 4 chambres ou pour 2 studios.

f. Salles d'art et de spectacles

1 place de stationnement pour 15 places assises.

g. Equipements sportifs

1 place de stationnement pour 20 places assises.

h. Autres équipements recevant du public

1 place de stationnement par tranche de 60 m².

4. Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire

a. Industrie

Il est imposé un minimum de 5 places de stationnement par établissement. De plus, il faut ajouter 1 place de stationnement pour 3 salariés.

b. Entrepôt

1 place de stationnement par tranche de 250 m².

c. Bureau

Pour les programmes de bureaux de plus de 150 m², 1 place de stationnement par tranche de 40 m².

d. Centre de congrès et d'exposition

1 place de stationnement pour 15 places assises.

Dans les secteurs Ub, Uc, Ucc, Uck, Ucm et Uct :

1. Habitations

a. Logement (individuel ou collectif)

1 place de stationnement par tranche de 70 m². Pour les logements collectifs, ajouter 1 place de stationnement « visiteurs » par groupe de 2 logements.

b. Hébergement

Pour les maisons de retraite, 1 place de stationnement pour 5 lits.

Pour les autres résidences ou foyers avec services, 1 place de stationnement pour 2 chambres ou par studio.

2. Commerces et activités de service

a. Artisanat et commerce de détail

Pour les commerces de plus de 150 m², 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface d'activité ou d'entrepôt.

Pour les ateliers automobiles, 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface d'activité ou d'entrepôt.

Pour les autres activités artisanales, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface d'activité ou d'entrepôt.

b. Restauration

1 place de stationnement par tranche de 20 m².

c. Commerce de gros

Pour les commerces de plus de 150 m², 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface d'activité et/ou d'entrepôt.

d. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

1 place de stationnement par tranche de 20 m².

e. Hébergement hôtelier et touristique

1 place de stationnement par chambre ou par appartement.

f. Cinéma

1 place de stationnement pour 10 places assises.

3. Equipements d'intérêt collectif et service publics

a. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques

1 place de stationnement par tranche de 20 m².

b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques

1 place de stationnement par tranche de 50 m².

c. Etablissements d'enseignement

Il est imposé un minimum de 3 places. De plus, il faut ajouter 1 place de stationnement par classe.

d. Etablissements de santé

1 place de stationnement pour 3 lits.

e. Etablissements d'action sociale

1 place de stationnement pour 2 chambres ou par studio.

f. Salles d'art et de spectacles

1 place de stationnement pour 10 places assises.

g. Equipements sportifs

1 place de stationnement pour 15 places assises.

h. Autres équipements recevant du public

1 place de stationnement par tranche de 40 m².

4. Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire

a. Industrie

Il est imposé un minimum de 5 places de stationnement par établissement. De plus, il faut ajouter 1 place de stationnement pour 3 salariés.

b. Entrepôt

1 place de stationnement par tranche de 250 m².

c. Bureau

1 place de stationnement par tranche de 20 m².

d. Centre de congrès et d'exposition

1 place de stationnement pour 10 places assises.

Dans le secteur Ubb :

1. Habitations

a. Logement (individuel ou collectif)

1 place de stationnement par tranche de 70 m². Pour les logements collectifs, ajouter 1 place de stationnement « visiteurs » par groupe de 2 logements.

b. Hébergement

Pour les maisons de retraite, 1 place de stationnement pour 5 lits.

Pour les autres résidences ou foyers avec services, 1 place de stationnement pour 2 chambres ou par studio.

2. Commerces et activités de service

a. Artisanat et commerce de détail

Pour les commerces de plus de 150 m², 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface d'activité ou d'entrepôt.

Pour les ateliers automobiles, 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface d'activité ou d'entrepôt.

Pour les autres activités artisanales, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface d'activité ou d'entrepôt.

b. Restauration

1 place de stationnement par tranche de 15 m².

c. Commerce de gros

Pour les commerces de plus de 150 m², 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface d'activité et/ou d'entrepôt.

d. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

1 place de stationnement par tranche de 15 m².

e. Hébergement hôtelier et touristique

1 place de stationnement par chambre ou par appartement.

f. Cinéma

1 place de stationnement pour 5 places assises.

3. Equipements d'intérêt collectif et service publics

a. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques

1 place de stationnement par tranche de 15 m².

b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques

1 place de stationnement par tranche de 50 m².

c. Etablissements d'enseignement

Il est imposé un minimum de 3 places. De plus, il faut ajouter 1 place de stationnement par classe.

d. Etablissements de santé

1 place de stationnement pour 3 lits.

e. Etablissements d'action sociale

1 place de stationnement pour 2 chambres ou par studio.

f. Salles d'art et de spectacles

1 place de stationnement pour 5 places assises.

g. Equipements sportifs

1 place de stationnement pour 10 places assises.

h. Autres équipements recevant du public

1 place de stationnement par tranche de 30 m².

4. Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire

a. Industrie

Il est imposé un minimum de 5 places de stationnement par établissement. De plus, il faut ajouter 1 place de stationnement pour 3 salariés.

b. Entrepôt

1 place de stationnement par tranche de 250 m².

c. Bureau

1 place de stationnement par tranche de 15 m².

d. Centre de congrès et d'exposition

1 place de stationnement pour 5 places assises.

B) Mode de calcul

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple).

Pour les opérations non prévues dans la grille ci-dessus, il sera demandé d'appliquer la règle de la catégorie d'opération qui s'en rapproche le plus.

Le nombre de places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devra respecter les normes en vigueur.

C) Cas d'exonération totale ou partielle

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, quelle que soit la taille du logement.

D) Impossibilité de réaliser les aires de stationnement

En cas d'impossibilité objective résultant de raisons architecturales ou techniques d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les trois possibilités décrites ci-après :

1. Réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il est propriétaire du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande d'autorisation adaptée sera requise.

La condition de voisinage immédiat est requise.

2. Acquisition de places dans un parc privé

Le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.

La condition de voisinage immédiat est requise.

3. Concession à long terme dans un parc public de stationnement

La concession est prévue par le code de l'urbanisme, elle est un substitut à l'acquisition. Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans.

Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire.

Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation. On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, la concession manquerait d'objet.

La condition de voisinage immédiat est requise.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir compte tenu des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement. Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

Dans la zone U, le voisinage immédiat est défini par un rayon maximum de 300 mètres autour de la construction projetée (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement).

E) Caractéristiques techniques des aires de stationnement

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 4,80 mètres de longueur par 2,20 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal sur voirie. Exception : le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devra respecter les normes en vigueur.

Les caractéristiques techniques des places de stationnement destinées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables devront respecter les normes en vigueur, notamment la première partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

F) Cas particulier du stationnement des vélos

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, conformément à la seconde partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les parkings publics ou privés de plus de 3 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 6 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Le classement en « plantations à conserver ou à créer » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des plantations de hautes tiges, et impose la création de plantations à hautes tiges lorsqu'elles font défaut. La création de voiries non supports à l'urbanisation y est toutefois tolérée.
4. Le classement en « terrains cultivés à préserver en zone urbaine » interdit tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la vocation de ces espaces qui peuvent être des jardins, vergers, parcs, espaces verts ou autres plantations. La construction d'abris de jardins y est toutefois tolérée hors zone inondable et hors zone humide prioritaire (dans la mesure du respect des prescriptions de l'article U9).
5. A l'intérieur des périmètres définis comme zones inondables ou zones humides prioritaires sur le règlement graphique du P.L.U., les surfaces libres de construction doivent être traitées en matériaux de sol perméables aux eaux pluviales (par exemple : végétation, gravillons, pavés non jointoyés et posés sur sable, dalles alvéolées...). Cette prescription ne concerne pas les espaces de circulation à caractère public.
6. Dans le secteur Ubb, toute construction devra obligatoirement être accompagnée de plantations dans l'emprise de son terrain, à raison d'au moins un arbre à haute tige par logement. De plus, les éventuelles haies de clôture seront des haies vives à feuilles caduques.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE U 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Apports solaires

- Pour les nouvelles constructions projetées, il est recommandé que des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) soient proposées pour le confort d'été.

2- Protection contre les vents

- Il est conseillé que le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations contribue à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

**ARTICLE U 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communications électroniques. Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

ZONE Ux

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques (bureaux, services, commerces, hôtellerie-restauration, entrepôts, artisanat, petite industrie).

La zone Ux comporte un secteur Uxa où les constructions à usage d'habitation sont également autorisées, l'objectif étant de réorienter progressivement ce secteur vers un caractère résidentiel.

La zone Ux est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques Miniers de la commune de Hayange valant servitude d'utilité publique. Les prescriptions du PPRM (règles d'occupation et d'utilisation du sol, mesures de prévention) s'appliquent tant aux biens et activités existants que futurs. Ce document est annexé au PLU.

La zone Ux est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone Ux est également concernée par un aléa sismique de niveau très faible.

La zone Ux est enfin concernée en partie par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Conformément à l'arrêté du 04 août 2006 modifié le 20 décembre 2010, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de dangers ont été définies par des études de sécurité (périmètres roses sur le règlement graphique).

Préambule :

1. 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.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
5. Dans le présent règlement, la catégorie de construction « Equipements d'intérêt collectif et services publics » est déclinée en deux sous-catégories : les « Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains » (constructions ou installations de type antennes, pylônes, transformateurs, répéteurs, canalisations, postes de relevage, stations de TC, postes d'aiguillages, gares de péage, etc.) et les « Equipements publics ».

Sont considérées comme « Equipements publics », dans le présent règlement, les constructions et installations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (même si l'accueil du public est très limité)
- constructions industrielles concourant à la production d'énergie
- établissements d'intérêts collectifs d'enseignement, de santé et d'action sociale
- salles d'art et de spectacles d'intérêts collectifs
- équipements sportifs d'intérêts collectifs
- autres équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif (lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, etc.)

Ne sont pas considérés comme « Equipements publics » les structures d'hébergement non médicalisées, les cinémas, les centres de congrès et les parcs d'expositions.

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les bâtiments agricoles.
2. Les dépôts ou stockages de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés aux activités exercées dans la zone ainsi que les dépôts de déchets, à l'exception du stockage de matières inertes. Cette interdiction ne concerne pas les déchetteries ni les entreprises spécialisées en recyclage de matériaux.
3. Les carrières.
4. Les étangs ; ne sont pas concernés par cette interdiction les bassins de rétention des eaux pluviales, les réserves incendie et les piscines.
5. Les habitations légères de loisirs.
6. Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacance.
7. L'installation durable de caravane(s) ou de résidence(s) mobile(s) de loisirs, sauf si elle est destinée à l'exposition-vente professionnelle.
8. Les constructions à usage d'activités industrielles lourdes.
9. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur une route départementale.
10. Toute construction située à moins de 20 mètres des « plantations à conserver ou à créer », hormis les équipements publics et les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
11. Dans le secteur Uxa, les installations classées, les dépôts de véhicules ainsi que les constructions à usage industriel, exception faite des extensions d'activités préexistantes.
12. Hors secteur Uxa, les logements.

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

1. Dans le secteur Uxa, les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles respectent les dispositions législatives en vigueur concernant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
2. Hors secteur Uxa, les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et qu'elles soient intégrées dans un bâtiment à usage principal d'activités.
 - qu'elles respectent les dispositions législatives en vigueur concernant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
3. Les constructions à usages d'activités artisanales et industrielles légères autorisées, à condition que leur niveau de nuisance (bruits, odeurs, trépidations, volumes, ...) reste compatible avec le caractère de la zone elle-même et des zones résidentielles voisines.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques.
5. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

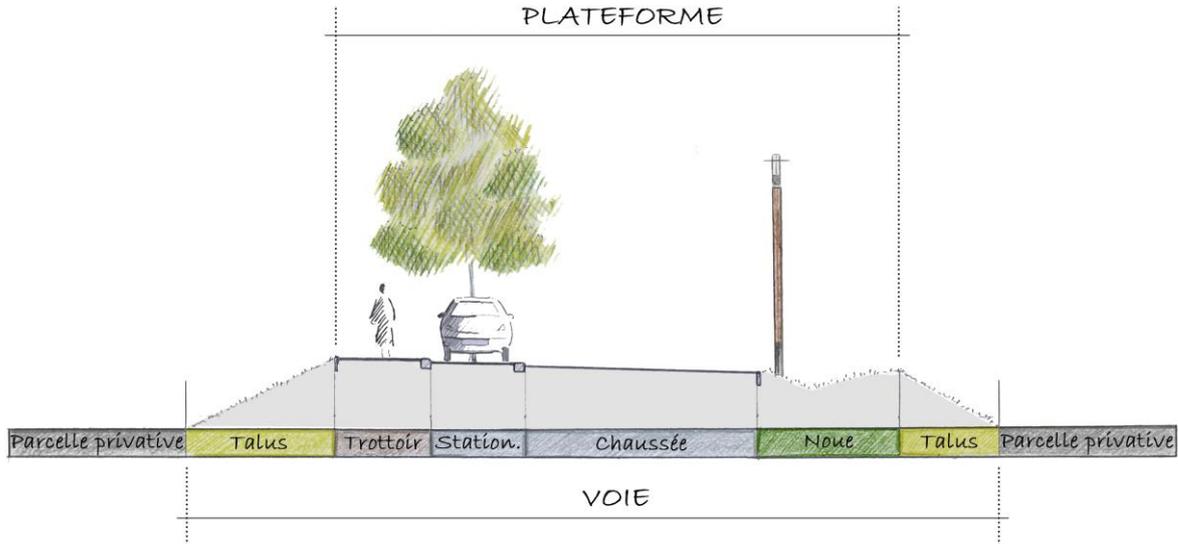
ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

I - Voirie

Définitions :

- *Voie et plateforme :*



- Une voie privée est une voirie de statut juridique non public mais ouverte malgré tout à la circulation publique automobile. Une telle voirie n'est donc pas considérée comme « voie » mais comme « accès » si elle fait l'objet d'une restriction de circulation ou d'un contrôle d'entrée de type barrière ou portail.

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. La plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit avoir au moins :
 - 5,00 mètres d'emprise pour les voies à sens unique de circulation automobile et pour les impasses
 - 8,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation automobile.
3. Circulations douces :
 - Pour les voies dotées de trottoir(s), au moins un des trottoirs doit respecter les normes en vigueur concernant l'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.
 - La plateforme des nouveaux sentiers piétons doit avoir au moins 1,80 mètre d'emprise.
 - La plateforme des nouvelles pistes cyclables doivent avoir au moins 1,25 mètre d'emprise par sens de circulation.
4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent avoir en partie terminale un espace de retournement d'un diamètre suffisant afin de permettre aux poids-lourds de faire demi-tour.

II- Accès

Définition :

L'accès est un passage privé par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération pour accéder à la ou les construction(s) depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Il correspond donc selon le cas à un portail, à une barrière levante, à un porche, à une bande de terrain, à une servitude de passage, etc.

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 3,00 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...) ; toutefois, en cas de contraintes techniques ou parcellaires particulières, une dérogation pourra être accordée par l'administration sur présentation d'un avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours ;
 - 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. Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.
3. Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

ARTICLE Ux 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.
- Les constructions principales implantées en seconde ligne doivent avoir des branchements aux réseaux indépendants des branchements de la construction principale implantée en première ligne.

I - Eau potable

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

La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des services concessionnaires.

Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau d'eau n'est possible que dans la mesure où la consommation prévisionnelle est compatible avec les débits communaux, sans préjudice pour les activités et les habitations environnantes. La consultation préalable des autorités compétentes est obligatoire.

II – Assainissement

L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

1. Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, 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.

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

2. Eaux usées artisanales et industrielles

Les effluents seront traités séparément suivant les cas :

- soit rejetés dans le réseau public d'assainissement si un prétraitement approprié permet de respecter les caractéristiques du réseau et du système d'épuration
- soit rejetés dans le réseau d'eau pluviale ou le milieu naturel, s'ils sont traités et épurés complètement par l'industriel, ou s'ils ne nécessitent aucun traitement, au vu des textes en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront raccordées au réseau public ou recueillies sur les parcelles privées.

En cas de raccordement au réseau public, les zones de stationnement ≥ 6 places devront être équipées de séparateurs d'hydrocarbure.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Communications électroniques

Sur le domaine privé, les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Définition : L' « alignement » est la limite entre domaine public et domaine privé.

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants (le dépassement autorisé étant limité à 30 cm), ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Les distances décrites et réglementées dans le présent article sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu).

L'implantation des constructions par rapport aux espaces verts et par rapport aux cheminements piétons et/ou cyclables ne fait l'objet d'aucune prescription en zone Ux.

Dans le secteur Uxa :

Les deux tiers au moins de la façade principale sur rue (et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile) des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions principales voisines les plus proches. En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines (terrain situé en tête de rue par exemple), la façade sur rue (et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile) de la construction principale devra se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche, avec une variation tolérée de plus ou moins deux mètres.

Cas particuliers : pour une parcelle desservie par plusieurs voies, cette règle s'applique par rapport à une seule des rues (au choix) desservant ladite parcelle.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise foncière des routes départementales ; cette prescription ne concerne que les tronçons de route situés hors agglomération.

Hors secteur Uxa :

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction doit se situer à 5 mètres au minimum de la limite d'emprise de la voie.

L'extension d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas le recul défini ci-dessus doit respecter le recul minimum défini par la façade sur rue du bâtiment concerné.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise foncière des routes départementales ; cette prescription ne concerne que les tronçons de route situés hors agglomération.

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

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contiguës initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants (le dépassement autorisé étant limité à 30 cm), ni aux équipements publics, ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Dans le secteur Uxa :

1. Construction principale :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance par rapport à cette limite – mesurée suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux des façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu) – doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

2. Annexes à l'habitation, accolées ou non accolées à la construction principale (abris de jardins et autres remises, garages, ...) :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance par rapport à cette limite – mesurée suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux des façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu) – doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à un mètre.

Hors secteur Uxa :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance par rapport à cette limite – mesurée suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux des façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu) – doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

Les constructions non jointives devront être éloignées d'une distance suffisante pour permettre l'entretien du sol et la lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords > 50 cm et surplombs > 50 cm inclus ; le règlement du présent P.L.U. exclut les terrasses non couvertes et les piscines non couvertes du calcul de l'emprise au sol.

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants (le dépassement autorisé étant limité à 30 cm), ni aux équipements publics, ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Dans le secteur Uxa :

1. Annexes à l'habitation isolées :

Règle de base : par unité foncière, l'emprise totale ne peut excéder 32 m² pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages) et 20m² pour l'ensemble des abris de jardins et autres remises.

Dans le cas d'une opération groupée de maisons ou d'habitations intermédiaires sans division parcellaire, la règle de base ne s'applique pas à l'ensemble de l'unité foncière mais à chaque maison.

Dans le cas d'un bâtiment de logements collectifs ou d'activités, la règle de base ne s'applique pas.

Hors secteur Uxa :

L'emprise au sol des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article Ux10 ne s'appliquent ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants (le dépassement autorisé étant limité à 30 cm), ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, ni aux cheminées, silos et autres constructions techniques ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article Ux11.

Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée du terrain fini à l'égout de la toiture (ou à l'étanchéité en cas de toiture terrasse).

Dans le secteur Uxa :

1. La hauteur de la construction principale ne pourra pas dépasser 10 mètres.
2. Pour les constructions annexes à l'habitation isolées, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 2,50 mètres.

Hors secteur Uxa :

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 12 mètres.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

Prescriptions générales pour tous les secteurs :

1. Les démolitions, même partielles, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
2. Dans l'ensemble de l'article Ux11, sont considérées comme toitures terrasses les toits plats ou à faible pente (inférieure à 15%) qui sont dissimulés derrière un acrotère.
3. Les dispositions particulières de l'article Ux11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
4. Dans tous les autres cas, 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.

Dans le secteur Uxa :

Volume et toiture :

1. Toutes les formes de toitures sont autorisées, y compris les toits terrasses.

Aspect et couleur :

1. L'aspect des constructions sera particulièrement soigné :
 - les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
 - les constructions à usage d'activités devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et des matériaux d'un entretien facile.
2. Pour les bâtiments principaux, sauf réfection à l'identique d'une toiture existante, la couverture des toits à pan(s) non végétalisé(s) sera réalisée en tuiles rouges ou en ardoise (ou tout autre matériau d'aspect et de couleur équivalents). L'emploi de matériaux translucides ou transparents est également autorisé.

Eléments de façade, tels que percements et balcons :

1. Tout panneau publicitaire est interdit, à l'exception des enseignes liées directement à l'activité professionnelle de l'exploitant.
2. Pour les bâtiments à usage d'habitation, sont interdits :
 - Les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue.

Aires de stockage :

1. Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne devront être visibles ni depuis les voies de circulation publiques, ni depuis les proches habitations existantes. Des éléments – de préférence végétaux – assureront cette protection visuelle.

Murs et clôtures sur limites séparatives et sur espaces publics :

1. Les murs existants et les murs nouveaux doivent être enduits sur les deux faces dans une couleur en harmonie avec la construction principale.
2. Les autres types de clôtures sont également autorisés (dispositifs à claire-voie, haies, ...)
3. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne dépassera pas 2,00 mètres par rapport à l'espace public (hors mur de soutènement), ou par rapport au terrain fini pour les clôtures séparatives.

Hors secteur Uxa :

Volume et toiture :

1. Toutes les formes de toitures sont autorisées, y compris les toits terrasses.

Aspect et couleur :

1. L'aspect des constructions sera particulièrement soigné :
 - les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
 - les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et des matériaux d'un entretien facile.

Eléments de façade, tels que percements et balcons :

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

Aires de stockage :

1. Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne devront être visibles ni depuis les voies de circulation publiques, ni depuis les proches habitations existantes. Des éléments – de préférence végétaux – assureront cette protection visuelle.

Murs et clôtures sur limites séparatives :

1. Les murs existants et les murs nouveaux doivent être enduits sur les deux faces dans une couleur en harmonie avec la construction principale.
2. Les autres types de clôtures sont également autorisés (dispositifs à claire-voie, haies, ...)
3. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne dépassera pas 2,00 mètres par rapport au terrain fini.

Murs et clôtures sur espaces publics :

1. Les nouvelles clôtures en façade sur l'espace public devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
2. Les éventuelles nouvelles clôtures sur rue seront constituées :
 - soit d'un dispositif à claire-voie rigide, doublé ou non d'une haie végétale,
 - soit d'une haie végétale,
 - soit d'un mur-bahut de 0,40 mètre maximum (hors piliers), surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie rigide, et doublé ou non d'une haie végétale.
3. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne dépassera pas 2,00 mètre par rapport à l'espace public (hors mur de soutènement).

ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

A) Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins et utilisation du sol, ainsi que le chargement et déchargement des véhicules, doivent être assurés en dehors du domaine public pour toute opération concernant :

- un projet de construction nouvelle
- une modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis
- un changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis
- une augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

Exception pour les constructions existantes en secteur Uxa : la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée pour les opérations ne créant pas de surface de plancher.

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors du domaine public, conformément aux prescriptions ci-dessous :

1. Habitations

a. Logement (individuel ou collectif)

1 place de stationnement par tranche de 70 m². Pour les logements collectifs, ajouter 1 place de stationnement « visiteurs » par groupe de 2 logements.

b. Hébergement

Pour les maisons de retraite, 1 place de stationnement pour 5 lits.

Pour les autres résidences ou foyers avec services, 1 place de stationnement pour 2 chambres ou par studio.

2. Commerces et activités de service

a. Artisanat et commerce de détail

Pour les commerces de plus de 150 m², 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface d'activité ou d'entrepôt.

Pour les ateliers automobiles, 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface d'activité ou d'entrepôt.

Pour les autres activités artisanales, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface d'activité ou d'entrepôt.

b. Restauration

1 place de stationnement par tranche de 15 m².

c. Commerce de gros

Pour les commerces de plus de 150 m², 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface d'activité et/ou d'entrepôt.

d. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

1 place de stationnement par tranche de 20 m².

e. Hébergement hôtelier et touristique

1 place de stationnement par chambre ou par appartement.

f. Cinéma

1 place de stationnement pour 10 places assises.

3. Equipements d'intérêt collectif et service publics

a. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques

1 place de stationnement par tranche de 20 m².

b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques

1 place de stationnement par tranche de 50 m².

c. Etablissements d'enseignement

Il est imposé un minimum de 3 places. De plus, il faut ajouter 1 place de stationnement par classe.

d. Etablissements de santé

1 place de stationnement pour 3 lits.

e. Etablissements d'action sociale

1 place de stationnement pour 2 chambres ou par studio.

f. Salles d'art et de spectacles

1 place de stationnement pour 10 places assises.

g. Equipements sportifs

1 place de stationnement pour 15 places assises.

h. Autres équipements recevant du public

1 place de stationnement par tranche de 40 m².

4. Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire

a. Industrie

Il est imposé un minimum de 5 places de stationnement par établissement. De plus, il faut ajouter 1 place de stationnement pour 3 salariés.

b. Entrepôt

1 place de stationnement par tranche de 250 m².

c. Bureau

1 place de stationnement par tranche de 20 m².

d. Centre de congrès et d'exposition

1 place de stationnement pour 10 places assises.

B) Mode de calcul

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple).

Pour les opérations non prévues dans la grille ci-dessus, il sera demandé d'appliquer la règle de la catégorie d'opération qui s'en rapproche le plus.

Le nombre de places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devra respecter les normes en vigueur.

C) Cas d'exonération totale ou partielle

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs

financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, quelle que soit la taille du logement.

D) Impossibilité de réaliser les aires de stationnement

En cas d'impossibilité objective résultant de raisons architecturales ou techniques d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les quatre possibilités décrites ci-après :

1. Réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il est propriétaire du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande d'autorisation adaptée sera requise.
La condition de voisinage immédiat est requise.

2. Acquisition de places dans un parc privé

Le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.
La condition de voisinage immédiat est requise.

3. Concession à long terme dans un parc public de stationnement

La concession est prévue par le code de l'urbanisme, elle est un substitut à l'acquisition. Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans.
Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire.
Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation. On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, la concession manquerait d'objet.
La condition de voisinage immédiat est requise.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir compte tenu des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement. Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

Dans la zone Ux, le voisinage immédiat est défini par un rayon maximum de 300 mètres autour de la construction projetée (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement).

E) Caractéristiques techniques des aires de stationnement

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 4,80 mètres de longueur par 2,20 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal sur voirie. Exception : le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devra respecter les normes en vigueur.

Les caractéristiques techniques des places de stationnement destinées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables devront respecter les normes en vigueur, notamment la première partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

F) Cas particulier du stationnement des vélos

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, conformément à la seconde partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Hors secteur Uxa, au moins 10% de l'unité foncière (distincts des aires de stationnement et de dégagement) seront traités en espaces verts, comportant au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace vert.
3. Les parkings publics ou privés de plus de 3 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 6 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE Ux 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Apports solaires

- Pour les nouvelles constructions projetées, il est recommandé que des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) soient proposées pour le confort d'été.

2- Protection contre les vents

- Dans le secteur Uxa, il est conseillé que le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations contribue à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE Ux 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communications électroniques.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

ZONE Uz

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités industrielles lourdes.

La zone Uz est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques Miniers de la commune de Hayange valant servitude d'utilité publique. Les prescriptions du PPRM (règles d'occupation et d'utilisation du sol, mesures de prévention) s'appliquent tant aux biens et activités existants que futurs. Ce document est annexé au PLU.

La zone Uz est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone Uz est également concernée par un aléa sismique de niveau très faible.

La zone Uz est également concernée en partie par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Conformément à l'arrêté du 04 août 2006 modifié le 20 décembre 2010, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de dangers ont été définies par des études de sécurité (périmètres roses sur le règlement graphique).

Enfin, la zone Uz est concernée en partie par les inondations de la Fensch. Un atlas des zones inondables de la Fensch a été réalisé ; la cartographie se trouve dans le rapport de présentation du PLU. Les secteurs concernés par cet aléa inondation sont représentés par de petits tirets horizontaux sur le règlement graphique).

Préambule :

1. 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.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir.
5. Dans le présent règlement, la catégorie de construction « Equipements d'intérêt collectif et services publics » est déclinée en deux sous-catégories : les « Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains » (constructions ou installations de type antennes, pylônes, transformateurs, répéteurs, canalisations, postes de relevage, stations de TC, postes d'aiguillages, gares de péage, etc.) et les « Equipements publics ».

Sont considérées comme « Equipements publics », dans le présent règlement, les constructions et installations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (même si l'accueil du public est très limité)
- constructions industrielles concourant à la production d'énergie
- établissements d'intérêts collectifs d'enseignement, de santé et d'action sociale
- salles d'art et de spectacles d'intérêts collectifs
- équipements sportifs d'intérêts collectifs
- autres équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif (lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, etc.)

Ne sont pas considérés comme « Equipements publics » les structures d'hébergement non médicalisées, les cinémas, les centres de congrès et les parcs d'expositions.

ARTICLE Uz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions, occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur une route départementale.
2. Les constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont ni industrielles, ni mentionnées à l'article Uz2.
3. Dans l'emprise des terrains classés au titre des « plantations à conserver ou à créer », les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
4. Toute construction située à moins de 20 mètres des « plantations à conserver ou à créer », hormis les équipements publics et les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

ARTICLE Uz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

1. Les bureaux, les équipements collectifs et les aires de stationnement, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la zone industrielle.
2. Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et qu'elles soient intégrées dans un bâtiment à usage principal d'activités.
 - qu'elles respectent les dispositions législatives en vigueur concernant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

3. L'extension des constructions existantes qui ne sont pas autorisées aux articles Uz1 et Uz2, à condition que cette extension soit mesurée.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques.
5. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient directement liés à l'activité industrielle, ou bien nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (y compris pour l'exploitation des réseaux industriels et ferroviaires).
6. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais des zones humides prioritaires et des zones inondables repérées sur le règlement graphique du P.L.U., sont autorisés sous condition :
 - d'existence d'un caractère d'intérêt général avéré, identifié notamment par référence à l'article L211-7 du code de l'environnement,
 - d'absence démontrée de solutions alternatives permettant au maître d'ouvrage d'atteindre le même objectif à un coût économiquement acceptable,
 - de réalisation de mesures correctrices et/ou compensatoires sur le bassin versant visant a minima à récupérer les surfaces et les fonctions perdues.
7. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais des zones humides non prioritaires repérées sur le règlement graphique du P.L.U., sont autorisés sous condition de réalisation de mesures correctrices et/ou compensatoires sur le bassin versant visant a minima à récupérer les fonctions perdues.
8. A l'intérieur des périmètres définis comme inondables sur le règlement graphique du P.L.U., les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uz1 sont autorisées à condition :
 - que le plancher le plus bas des bâtiments soit réalisé au-dessus de la cote altimétrique des plus hautes eaux connues, majorée de 0,30 mètre.
 - que les bâtiments ne comportent pas de sous-sols
 - que les clôtures ne forment pas obstacle à l'écoulement des eaux en cas de crue
 - que toutes les mesures nécessaires soient prises par les constructeurs afin que les constructions et ouvrages résistent aux forces exercées par les écoulements de la crue.

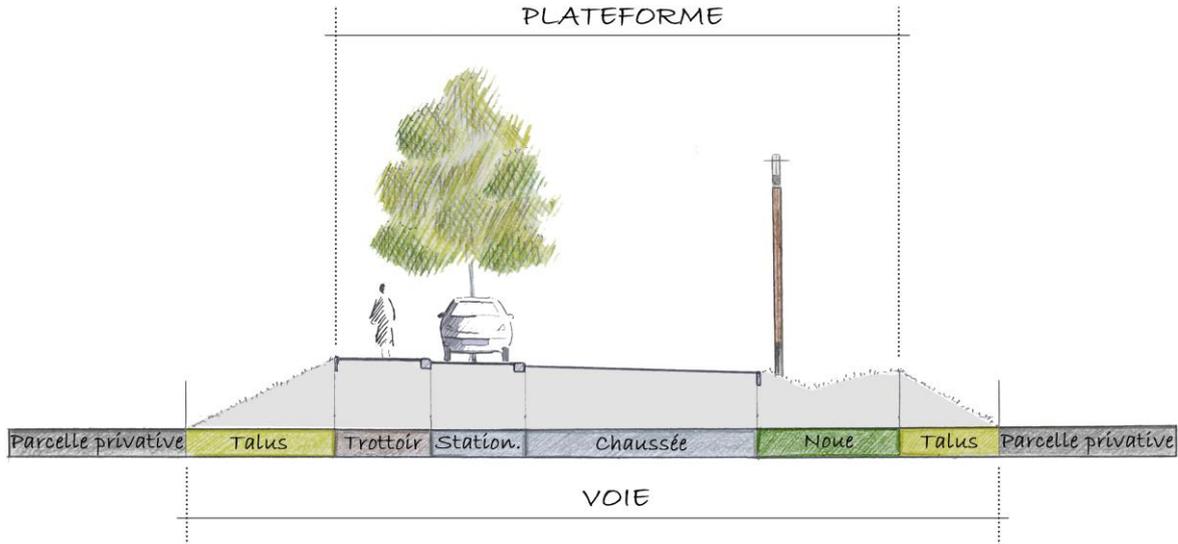
ARTICLE Uz 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

I - Voirie

Définitions :

- *Voie et plateforme :*



- Une voie privée est une voirie de statut juridique non public mais ouverte malgré tout à la circulation publique automobile. Une telle voirie n'est donc pas considérée comme « voie » mais comme « accès » si elle fait l'objet d'une restriction de circulation ou d'un contrôle d'entrée de type barrière ou portail.

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. La plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit avoir au moins 8,00 mètres d'emprise.
3. Pour les voies dotées de trottoir(s), au moins un des trottoirs doit respecter les normes en vigueur concernant l'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.
4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent avoir en partie terminale un espace de retournement d'un diamètre suffisant afin de permettre aux poids-lourds de faire demi-tour.

II- Accès

Définition :

L'accès est un passage privé par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération pour accéder à la ou les construction(s) depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Il correspond donc selon le cas à un portail, à une barrière levante, à un porche, à une bande de terrain, à une servitude de passage, etc.

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 3,00 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...) ; toutefois, en cas de contraintes techniques ou parcellaires particulières, une dérogation pourra être accordée par l'administration sur présentation d'un avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours ;

- 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. Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.
- 3. Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

ARTICLE Uz 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

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

La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des services concessionnaires.

Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau d'eau n'est possible que dans la mesure où la consommation prévisionnelle est compatible avec les débits communaux, sans préjudice pour les activités et les habitations environnantes. La consultation préalable des autorités compétentes est obligatoire.

II – Assainissement

L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

1. Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, 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.

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

2. Eaux usées artisanales et industrielles

Les effluents seront traités séparément suivant les cas :

- soit rejetés dans le réseau public d'assainissement si un prétraitement approprié permet de respecter les caractéristiques du réseau et du système d'épuration
- soit rejetés dans le réseau d'eau pluviale ou le milieu naturel, s'ils sont traités et épurés complètement par l'industriel, ou s'ils ne nécessitent aucun traitement, au vu des textes en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront raccordées au réseau public ou recueillies sur les parcelles privées.

En cas de raccordement au réseau public, les zones de stationnement ≥ 6 places devront être équipées de séparateurs d'hydrocarbure.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Communications électroniques

Sur le domaine privé, les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE Uz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Définition : L' « alignement » est la limite entre domaine public et domaine privé.

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Les distances décrites et réglementées dans le présent article sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu).

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise foncière des routes départementales ; cette prescription ne concerne que les tronçons de route situés hors agglomération.

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

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants (le dépassement autorisé étant limité à 30 cm), ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Les distances décrites et réglementées dans le présent article sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu).

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance par rapport à cette limite – mesurée suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux des façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu) – doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

Les constructions non jointives devront être éloignées d'une distance suffisante pour permettre l'entretien du sol et la lutte contre l'incendie.

ARTICLE Uz 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE Uz 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE Uz 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

Prescriptions générales :

1. Les démolitions, même partielles, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
2. Dans l'ensemble de l'article U11, sont considérées comme toitures terrasses les toits plats ou à faible pente (inférieure à 15%) qui sont dissimulés derrière un acrotère.
3. Les dispositions particulières de l'article Uz11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
4. Dans tous les autres cas, 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.

Volume et toiture :

1. Toutes les formes de toitures sont autorisées, y compris les toits terrasses.

Aspect et couleur :

1. L'aspect des constructions sera particulièrement soigné :
 - les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
 - les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et des matériaux d'un entretien facile.

Éléments de façade, tels que percements et balcons :

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

Aires de stockage :

1. Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne devront être visibles ni depuis les voies de circulation publiques, ni depuis les proches habitations existantes. Des éléments – de préférence végétaux – assureront cette protection visuelle.

Murs et clôtures :

1. Les murs existants et les murs nouveaux doivent être enduits sur les deux faces.
2. Les autres types de clôtures sont également autorisés (dispositifs à claire-voie, haies, ...)
3. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne dépassera pas 2,50 mètres (hors mur de soutènement), par rapport au terrain fini en cas de clôture sur limite séparative, ou par rapport à l'espace public en cas de clôture donnant sur l'espace public.
4. Toute édification de mur de clôture ou muret est interdite en zone inondable.

ARTICLE Uz 12 - STATIONNEMENT

A) Stationnement des véhicules motorisés :

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

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

B) Caractéristiques techniques des aires de stationnement

Le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devra respecter les normes en vigueur.

Les caractéristiques techniques des places de stationnement destinées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables devront respecter les normes en vigueur, notamment la première partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

C) Cas particulier du stationnement des vélos

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, conformément à la seconde partie de l'Arrêté du 13

juillet 2016 relative à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE Uz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction, d'aires de stationnement ou d'infrastructures doivent être aménagées ; elles seront obligatoirement plantées si elles se situent en périphérie de la zone Uz.
2. Les parkings publics ou privés de plus de 3 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 6 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Le classement en « plantations à conserver ou à créer » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des plantations de hautes tiges, et impose la création de plantations à hautes tiges lorsqu'elles font défaut. La création de voiries non supports à l'urbanisation est toutefois tolérée dans l'emprise des « plantations à préserver ou à créer ».
4. A l'intérieur des périmètres définis comme zones inondables ou zones humides prioritaires sur le règlement graphique du P.L.U., les surfaces libres de construction doivent être traitées en matériaux de sol perméables aux eaux pluviales (par exemple : végétation, gravillons, pavés non jointoyés et posés sur sable, dalles alvéolées...). Cette prescription ne concerne pas les espaces de circulation à caractère public.

ARTICLE Uz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE Uz 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Apports solaires

- Pour les nouvelles constructions projetées, il est recommandé que des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) soient proposées pour le confort d'été.
- Il est recommandé de profiter des vastes surfaces de toitures industrielles pour l'installation de panneaux photovoltaïques.

ARTICLE Uz 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communications électroniques. Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage de bureaux doit y être raccordée. En l'absence de

réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses compatibles avec l'habitat (bureaux, ...), et aux équipements collectifs. Les constructions à usage d'habitat seront prépondérantes mais la mixité entre habitat et petites activités est souhaitée dans tous les quartiers ouverts à la construction.

La zone 1AU est concernée en partie par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone 1AU est également concernée par un aléa sismique de niveau très faible.

La zone 1AU est également concernée en partie par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Conformément à l'arrêté du 04 août 2006 modifié le 20 décembre 2010, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de dangers ont été définies par des études de sécurité (périmètres roses sur le règlement graphique).

Préambule :

1. 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.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Dans le présent règlement, la catégorie de construction « Equipements d'intérêt collectif et services publics » est déclinée en deux sous-catégories : les « Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains » (constructions ou installations de type antennes, pylônes, transformateurs, répéteurs, canalisations, postes de relevage, stations de TC, postes d'aiguillages, gares de péage, etc.) et les « Equipements publics ».

Sont considérées comme « Equipements publics », dans le présent règlement, les constructions et installations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (même si l'accueil du public est très limité)
- constructions industrielles concourant à la production d'énergie
- établissements d'intérêts collectifs d'enseignement, de santé et d'action sociale
- salles d'art et de spectacles d'intérêts collectifs
- équipements sportifs d'intérêts collectifs

- autres équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif (lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, etc.)

Ne sont pas considérés comme « Equipements publics » les structures d'hébergement non médicalisées, les cinémas, les centres de congrès et les parcs d'expositions.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les activités industrielles.
2. Les activités agricoles.
3. 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 ou olfactive.
4. Les installations classées non mentionnées dans l'article 1AU2.
5. Les dépôts de toutes natures.
6. Les carrières ou décharges.
7. Les étangs ; ne sont pas concernés par cette interdiction les bassins de rétention des eaux pluviales, les réserves incendie et les piscines.
8. Les habitations légères de loisirs.
9. Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacance.
10. L'installation durable de caravane(s) ou de résidence(s) mobile(s) de loisirs ; entre deux utilisations, leur stationnement est cependant autorisé.
11. Les élevages de toute nature autres que les élevages familiaux définis par le Règlement Sanitaire Départemental.
12. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent l'aménagement d'un accès individuel direct hors agglomération sur une route départementale.
13. Toute construction située à moins de 20 mètres des « plantations à conserver ou à créer », hormis les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
14. Conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

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

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1AU1, à condition :
 - a) qu'elles soient compatibles avec la vocation à dominante d'habitat de la zone ;

- b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
 - c) qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble (Z.A.C., lotissement, permis groupé, ...) pouvant ne porter que sur une partie de la zone, à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°5.0 du P.L.U.) ;
 - d) que les opérations à dominante d'habitat prévoient qu'au moins 20% du nombre de logements projetés soient affectés aux logements aidés, hormis pour la zone 1AU de la rue Saint-François (en bordure de la cité Gargan) où ce taux est augmenté à 50% minimum ;
2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation et d'une utilisation du sol autorisées dans la zone ou à des fouilles archéologiques.
 3. Les installations classées et leurs extensions destinées à la production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables ou par un réseau de chaleur à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone (habitat).
 4. Les activités tertiaires et artisanales à condition qu'elles soient intégrées ou en extension d'une construction à usage principal d'habitation.
 5. Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des couloirs de bruit inscrits sur le document graphique annexe du P.L.U., à condition qu'elles respectent les dispositions législatives en vigueur concernant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

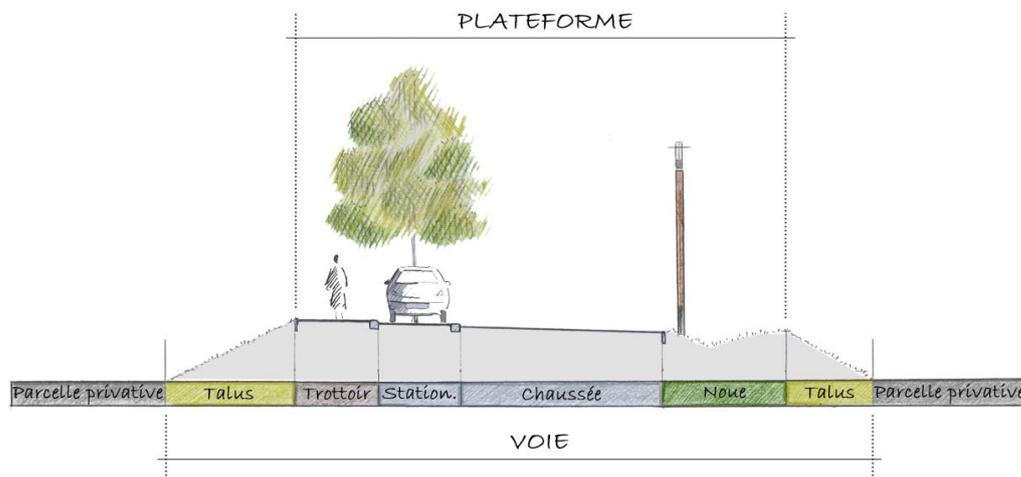
ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

I - Voirie

Définitions :

- *Voie et plateforme :*



- Une voie privée est une voirie de statut juridique non public mais ouverte malgré tout à la circulation publique automobile. Une telle voirie n'est donc pas considérée comme « voie » mais comme « accès » si elle fait l'objet d'une restriction de circulation ou d'un contrôle d'entrée de type barrière ou portail.

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. La plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit avoir au moins :
 - 4,80 mètres d'emprise pour les voies à sens unique de circulation automobile et les impasses (voies secondaires)
 - 7,50 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation automobile (voies primaires).
3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises ; si ces dernières mesurent plus de 40 mètres de longueur, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
4. Circulation et stationnement des véhicules motorisés :
 - Les chaussées ne doivent pas mesurer plus de 5,00 mètres de large, excepté de façon ponctuelle pour aménager par exemple une placette ou une aire de retournement.
 - Les voies secondaires peuvent être aménagées comme des voies à caractère piéton prédominant, sans distinction matérielle entre chaussée et trottoir.
 - Les emplacements de stationnement longeant la chaussée doivent avoir une largeur minimale de 2,00 mètres quand la voie en est pourvue.
5. Circulations douces :
 - Sur les voies de distribution primaire, l'aménagement d'au moins un trottoir est obligatoire.
 - Pour les voies dotées de trottoir(s), au moins un des trottoirs doit respecter les normes en vigueur concernant l'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.
 - La plateforme des sentiers piétons doit avoir au moins 1,80 mètre d'emprise.
 - La plateforme des pistes cyclables doit avoir au moins 1,25 mètre d'emprise par sens de circulation.

II- Accès

Définition :

L'accès est un passage privé par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération pour accéder à la ou les construction(s) depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Il correspond donc selon le cas à un portail, à une barrière levante, à un porche, à une bande de terrain, à une servitude de passage, etc.

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès carrossable à une voie publique ou privée.

2. 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 3,00 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...);
 - 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.
3. Afin de limiter le linéaire des accès automobiles qui contraignent fortement l'aménagement qualitatif de l'espace public, aucune opération ne peut avoir plus de deux accès carrossables sur la voie de desserte du terrain concerné par l'opération ; de plus, la largeur de chaque accès est limitée à 6,00 mètres.
4. Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement les sentiers touristiques et les pistes cyclables sont autorisés.
5. Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

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.
- Les constructions principales implantées en seconde ligne doivent avoir des branchements aux réseaux indépendants des branchements de la construction principale implantée en première ligne.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

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 de capacité suffisante. Dans le cas contraire, l'autorisation de construire ou d'aménager ne sera pas délivrée.
- Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique. Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes, d'eaux comportant des produits chimiques et d'une manière générale tous les types de rejets industriels est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes au Règlement Sanitaire Départemental,

avant le rejet dans le réseau public. En outre, leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

2. Eaux pluviales

- Pour les voiries nouvelles, les aménagements doivent faire appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ... S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le milieu naturel.
- Quant aux eaux pluviales des parcelles privées, elles seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert. S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Communications électroniques

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

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Définition : L' « alignement » est la limite entre domaine public et domaine privé.

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants (le dépassement autorisé étant limité à 30 cm), ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les deux tiers au moins de la façade principale sur rue de la construction principale doivent être implantés avec un recul maximum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile.
Pour une parcelle desservie par plusieurs voies, cette règle s'applique par rapport à une seule des rues (au choix) desservant ladite parcelle.

2. La façade sur rue des annexes isolées ne doit pas être implantée en avant de la façade principale sur rue de la construction principale.
3. L'implantation des constructions par rapport aux espaces verts et par rapport aux cheminements piétons et/ou cyclables ne fait l'objet d'aucune prescription.
4. Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise foncière des routes départementales ; cette prescription ne concerne que les tronçons de route situés hors agglomération.
5. Les distances décrites et réglementées dans le présent article sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu).

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants (le dépassement autorisé étant limité à 30 cm), ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

1. Construction principale, annexes > 20 m² d'emprise au sol, extensions > 20 m² d'emprise au sol :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance par rapport à cette limite – mesurée suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux des façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu) – doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à :

- 2 mètres si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 7 mètres
- 3 mètres si la largeur du terrain est supérieure à 7 mètres.

2. Annexes < ou = 20 m² d'emprise au sol, extensions < ou = 20 m² d'emprise au sol :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance par rapport à cette limite – mesurée suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux des façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu) – doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à un mètre.

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

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité

foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants (le dépassement autorisé étant limité à 30 cm), ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

1. Sur une même propriété, les constructions principales non contigües doivent être distantes au minimum de 6 mètres. Cette disposition ne concerne pas les annexes isolées.
2. Les distances décrites et réglementées dans le présent article sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu).

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords > 50 cm et surplombs > 50 cm inclus ; le règlement du présent P.L.U. exclut les terrasses non couvertes et les piscines non couvertes du calcul de l'emprise au sol.

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants (le dépassement autorisé étant limité à 30 cm), ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur une même unité foncière ne peut excéder 60% de la surface du terrain.
2. Annexes isolées : par logement, l'emprise totale des annexes isolées de la construction principale ne peut excéder 32 m² pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages) et 20m² pour l'ensemble des abris de jardins et autres remises.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants (le dépassement autorisé étant limité à 30 cm), ni aux équipements publics, ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou à l'étanchéité en cas de toiture terrasse).

1. La hauteur de la construction principale ne pourra pas dépasser 9,00 mètres.

2. Pour les constructions annexes isolées, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 2,50 mètres.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

1. Les dispositions particulières de l'article 1AU11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
2. Dans l'ensemble de l'article 1AU11, sont considérées comme toitures terrasses les toits plats ou à faible pente (inférieure à 15%) qui sont dissimulés derrière un acrotère.
3. Dans tous les autres cas, 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 :
 - A) le volume et la toiture,
 - B) l'aspect et la couleur,
 - C) les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - D) l'adaptation au sol,
 - E) les murs et clôtures.

A) Le volume et la toiture

Les toitures à la Mansart (avec brisis) ne sont pas autorisées.

B) L'aspect et la couleur

Les toitures terrasses ou à très faible pente non accessibles seront obligatoirement végétalisées au-delà de 32 m² d'emprise.

C) Les éléments de façade, tels que percements et balcons

Sont interdits :

- les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public,
- les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue.

D) Adaptation au sol

Pour garantir la sécurité et la salubrité publique, tous déblais et remblais sont interdits dans une bande de 3 mètres comptée depuis la limite séparative du fond

de parcelle, et dans une bande de 1,50 mètre comptée depuis les limites latérales de parcelle.

E) Murs et clôtures

Clôtures sur rue

Les clôtures en façade sur l'espace public devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.

La hauteur totale de la nouvelle clôture ne dépassera pas 1,60 mètre par rapport à l'espace public, hors mur de soutènement.

Clôtures séparatives

Les murs existants et les murs nouveaux doivent être enduits sur les deux faces dans une couleur en harmonie avec la construction principale.

Les autres types de clôtures sont également autorisés (dispositifs à claire-voie, haies, ...)

La hauteur totale de la nouvelle clôture ne dépassera pas 2,00 mètres par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

A) Stationnement des véhicules motorisés :

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

1. Habitations

a. Logement (individuel ou collectif)

1 place de stationnement par tranche de 70 m². Pour les logements collectifs, ajouter 1 place de stationnement « visiteurs » par groupe de 2 logements.

b. Hébergement

Pour les maisons de retraite, 1 place de stationnement pour 5 lits.

Pour les autres résidences ou foyers avec services, 1 place de stationnement pour 2 chambres ou par studio.

2. Commerces et activités de service

a. Artisanat et commerce de détail

Pour les commerces de plus de 150 m², 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface d'activité ou d'entrepôt.

Pour les ateliers automobiles, 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface d'activité ou d'entrepôt.

Pour les autres activités artisanales, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface d'activité ou d'entrepôt.

b. Restauration

1 place de stationnement par tranche de 15 m².

c. Commerce de gros

Pour les commerces de plus de 150 m², 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface d'activité et/ou d'entrepôt.

d. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

1 place de stationnement par tranche de 15 m².

e. Hébergement hôtelier et touristique

1 place de stationnement par chambre ou par appartement.

f. Cinéma

1 place de stationnement pour 5 places assises.

3. Equipements d'intérêt collectif et service publics

a. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques

1 place de stationnement par tranche de 15 m².

b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques

1 place de stationnement par tranche de 50 m².

c. Etablissements d'enseignement

Il est imposé un minimum de 3 places. De plus, il faut ajouter 1 place de stationnement par classe.

d. Etablissements de santé

1 place de stationnement pour 3 lits.

e. Etablissements d'action sociale

1 place de stationnement pour 2 chambres ou par studio.

f. Salles d'art et de spectacles

1 place de stationnement pour 5 places assises.

g. Equipements sportifs

1 place de stationnement pour 10 places assises.

h. Autres équipements recevant du public

1 place de stationnement par tranche de 30 m².

4. Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire

a. Industrie

Il est imposé un minimum de 5 places de stationnement par établissement. De plus, il faut ajouter 1 place de stationnement pour 3 salariés.

b. Entrepôt

1 place de stationnement par tranche de 250 m².

c. Bureau

1 place de stationnement par tranche de 15 m².

d. Centre de congrès et d'exposition

1 place de stationnement pour 5 places assises.

Dans le cas d'une opération d'ensemble visant à créer un quartier à caractère piéton prédominant, il sera exceptionnellement autorisé de regrouper tout ou partie des emplacements de stationnement issus du décompte ci-dessus sous forme d'un ou plusieurs parking(s) périphérique(s), à condition qu'aucun lot ne soit distant de plus de 150 mètres (parcours à pied) d'un de ces parkings. De plus, si ce quartier à créer est desservi à la fois par une ligne de transport en commun en site propre et par une piste cyclable, il sera exceptionnellement autorisé de ne réaliser que 50% des emplacements de stationnement issus du décompte ci-dessus.

B) Mode de calcul

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple).

Pour les opérations non prévues dans la grille ci-dessus, il sera demandé d'appliquer la règle de la catégorie d'opération qui s'en rapproche le plus.

Le nombre de places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devra respecter les normes en vigueur.

C) Cas d'exonération totale ou partielle

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, quelle que soit la taille du logement.

D) Caractéristiques techniques des aires de stationnement

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 4,80 mètres de longueur par 2,20 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal sur voirie. Exception : le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devra respecter les normes en vigueur.

Les caractéristiques techniques des places de stationnement destinées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables devront respecter les normes en vigueur, notamment la première partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

E) Cas particulier du stationnement des vélos

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, conformément à la seconde partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

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.
2. Tout projet d'aménagement pour des opérations de plus de 1 hectare devra réserver un espace minimum de 2% de la surface de l'opération pour la création d'un espace public ou d'espaces verts, équipés selon les besoins générés par le projet. Les surfaces relatives aux aires de jeux et les bassins de rétention paysagers sont comptabilisés dans le calcul de la surface à réserver.
3. Toute construction devra obligatoirement être accompagnée de plantations dans l'emprise de son terrain, à raison d'un minimum d'un arbre à haute tige par logement.
4. Les aires de stationnement sur voirie ouverte à la circulation publique seront plantées au minimum d'un arbre à haute tige pour 2 places de stationnement.
5. Les parkings privés de plus de 3 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 6 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
6. Les éventuelles haies de clôture seront des haies vives à feuilles caduques.

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE 1 AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Apports solaires

- Pour les nouvelles constructions projetées, des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

2- Protection contre les vents

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communications électroniques. Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

ZONE 1 AUx

Caractère de la zone

La zone 1AUx est une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'accueil d'activités non industrielles, de services, d'équipements publics ainsi qu'à l'aménagement hydraulique et paysager de la Fensch.

La zone 1AUx correspond au site dit de la « Platinerie », qui a accueilli par le passé des activités de nature à être classées au titre de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, activités qui sont à l'origine de la contamination des sols en métaux et – plus ponctuellement – en hydrocarbures et PCB.

La zone 1AUx est concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone 1AUx est également concernée par un aléa sismique de niveau très faible.

La zone 1AUx est enfin concernée en partie par les inondations de la Fensch. Un atlas des zones inondables de la Fensch a été réalisé ; la cartographie se trouve dans le rapport de présentation du PLU. Les secteurs concernés par cet aléa inondation sont représentés par de petits tirets horizontaux sur le règlement graphique.

Préambule :

1. 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.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Dans le présent règlement, la catégorie de construction « Equipements d'intérêt collectif et services publics » est déclinée en deux sous-catégories : les « Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains » (constructions ou installations de type antennes, pylônes, transformateurs, répéteurs, canalisations, postes de relevage, stations de TC, postes d'aiguillages, gares de péage, etc.) et les « Equipements publics ».

Sont considérées comme « Equipements publics », dans le présent règlement, les constructions et installations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (même si l'accueil du public est très limité)
- constructions industrielles concourant à la production d'énergie
- établissements d'intérêts collectifs d'enseignement, de santé et d'action sociale

- salles d'art et de spectacles d'intérêts collectifs
- équipements sportifs d'intérêts collectifs
- autres équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif (lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, etc.)

Ne sont pas considérés comme « Equipements publics » les structures d'hébergement non médicalisées, les cinémas, les centres de congrès et les parcs d'expositions.

ARTICLE 1 AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'activités agricoles.
2. Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt.
3. Les constructions à usage d'habitation (logements et tous types d'hébergements).
4. Les dépôts de véhicules.
5. Les dépôts de déchets ou de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception du stockage temporaire qui serait directement lié au fonctionnement de l'activité exercée dans la zone.
6. Les carrières.
7. Les habitations légères de loisirs.
8. Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacance.
9. L'installation durable de caravane(s) ou de résidence(s) mobile(s) de loisirs, y compris si elle est destinée à l'exposition-vente professionnelle.
10. Les aires de jeux destinées aux enfants en bas âge, les établissements scolaires pour enfants et adolescents mineurs, ainsi que les établissements spécialisés qui accueillent des personnes sensibles nécessitant des soins médicaux ou un accompagnement socio-éducatif.
11. Toute construction dans l'emprise des périmètres définis comme zones inondables sur le règlement graphique du P.L.U.

ARTICLE 1 AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Les constructions et aménagements non mentionnés à l'article 1AU1, à condition :
 - a) 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 ;
 - b) que leur niveau de nuisance (bruits, odeurs, trépidations, volumes, ...) reste compatible avec le caractère de la zone elle-même et des zones résidentielles ou tertiaires voisines ;
 - c) qu'ils soient compatibles avec les risques liés aux activités sidérurgiques voisines et avec l'état de pollution des sols ; les autorisations d'occupation et d'utilisation des sols peuvent être refusées ou assorties de prescriptions,

l'urbanisation étant subordonnée à la démonstration de la compatibilité de l'usage envisagé avec l'état du site ;

d) qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°5.0 du P.L.U.).

2. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques.

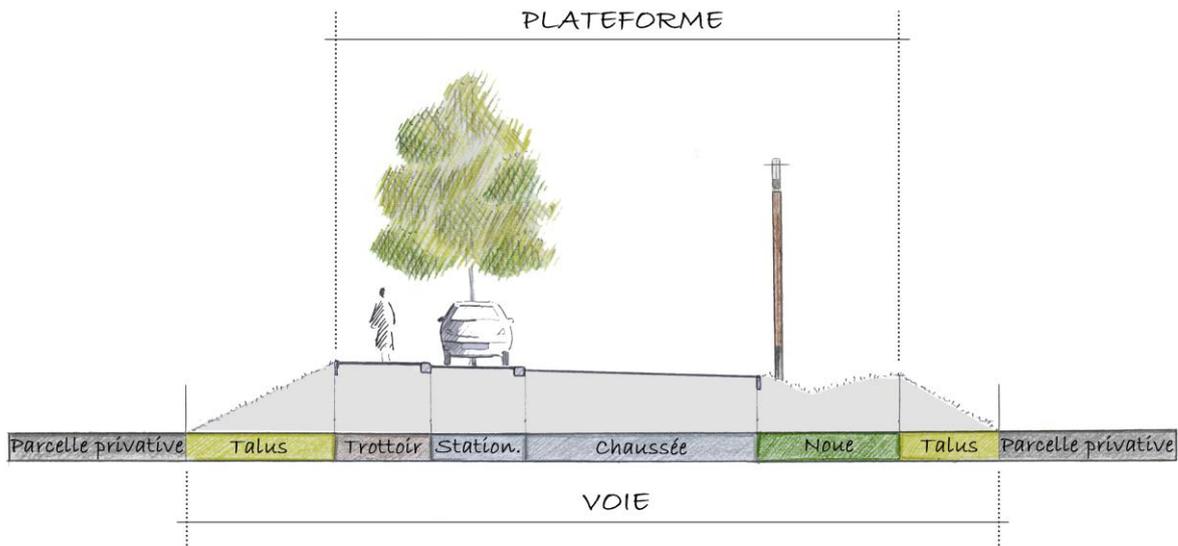
ARTICLE 1 AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

I - Voirie

Définitions :

- *Voie et plateforme :*



- *Une voie privée est une voirie de statut juridique non public mais ouverte malgré tout à la circulation publique automobile. Une telle voirie n'est donc pas considérée comme « voie » mais comme « accès » si elle fait l'objet d'une restriction de circulation ou d'un contrôle d'entrée de type barrière ou portail.*

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. La plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit avoir au moins :
 - 5,00 mètres d'emprise pour les voies à sens unique de circulation automobile et pour les impasses
 - 8,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation automobile.

3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises ; si ces dernières mesurent plus de 40 mètres de longueur, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
4. Circulations douces :
 - Sur les voies de distribution primaire, l'aménagement d'au moins un trottoir est obligatoire.
 - Pour les voies dotées de trottoir(s), au moins un des trottoirs doit respecter les normes en vigueur concernant l'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.
 - La plateforme des sentiers piétons doit avoir au moins 1,80 mètre d'emprise.
 - La plateforme des pistes cyclables doit avoir au moins 1,25 mètre d'emprise par sens de circulation.
5. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent avoir en partie terminale un espace de retournement d'un diamètre suffisant afin de permettre aux poids-lourds de faire demi-tour.

II- Accès

Définition :

L'accès est un passage privé par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération pour accéder à la ou les construction(s) depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Il correspond donc selon le cas à un portail, à une barrière levante, à un porche, à une bande de terrain, à une servitude de passage, etc.

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 3,00 mètres en dehors de tout obstacle (mobiliers urbains, luminaire, coffret technique, ...) ;
 - 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. Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.
3. Tout accès direct sur le domaine public autoroutier de l'Etat est interdit.

ARTICLE 1 AUx 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.
- Les constructions principales implantées en seconde ligne doivent avoir des branchements aux réseaux indépendants des branchements de la construction principale implantée en première ligne.

I - Eau potable

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

La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des services concessionnaires.

Pour les installations artisanales ou commerciales, le raccordement au réseau d'eau n'est possible que dans la mesure où la consommation prévisionnelle est compatible avec les débits communaux, sans préjudice pour les activités et les habitations environnantes. La consultation préalable des autorités compétentes est obligatoire.

II - Assainissement

L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

1. Eaux usées domestiques

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. Dans le cas contraire, l'autorisation de construire ou d'aménager ne sera pas délivrée.

2. Eaux usées artisanales et commerciales

Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes, d'eaux comportant des produits chimiques et d'une manière générale tous les types de rejets non domestiques est interdit. Les effluents seront traités séparément suivant les cas :

- soit rejetés dans le réseau public d'assainissement si un prétraitement approprié permet de respecter les caractéristiques du réseau et du système d'épuration
- soit rejetés dans le réseau d'eau pluviale ou le milieu naturel, s'ils sont traités et épurés complètement par le pollueur, ou s'ils ne nécessitent aucun traitement, au vu des textes en vigueur.

2. Eaux pluviales

- Pour les voiries nouvelles, les aménagements doivent faire appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ... S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le milieu naturel.
- Quant aux eaux pluviales des parcelles privées, elles seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie est autorisée. S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le milieu naturel.
- Il devra être démontré que la mise en place des techniques alternatives de traitement des eaux pluviales précitées n'aggraver pas l'état de pollution des sols (par dispersion des matières polluantes par exemple). Si cette

démonstration n'est pas possible, toute forme d'infiltration dans le sol sera proscrite et les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

- En cas de raccordement au réseau public, les zones de stationnement ≥ 6 places devront être équipées de séparateurs d'hydrocarbure.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Communications électroniques

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

ARTICLE 1 AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Les constructions ou installations visées aux articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme doivent être implantées au-delà de la marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A30 (y compris les bretelles d'entrée et de sortie faisant partie du domaine public autoroutier de l'Etat). Cette prescription ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes, ni aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.
2. Les distances décrites et réglementées dans le présent article sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu).

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

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance par rapport à cette limite – mesurée suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux des façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu) – doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants (le dépassement autorisé étant limité à 30 cm), ni aux équipements publics, ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

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

Les constructions non jointives devront être éloignées d'une distance suffisante pour permettre l'entretien du sol et la lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1 AUx 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article Ux10 ne s'appliquent ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants (le dépassement autorisé étant limité à 30 cm), ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, ni aux cheminées, silos et autres constructions techniques ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article Ux11.

Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée du terrain fini à l'égout de la toiture (ou à l'étanchéité en cas de toiture terrasse).

1. La hauteur de la construction ne pourra pas dépasser 16,00 mètres.
2. La hauteur de la construction ne pourra pas être inférieure à 6,00 mètres.

ARTICLE 1 AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.
2. Dans l'ensemble de l'article Ux11, sont considérées comme toitures terrasses les toits plats ou à faible pente (inférieure à 15%) qui sont dissimulés derrière un acrotère.
3. Les dispositions particulières de l'article Ux11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
4. Dans tous les autres cas, 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 notamment en ce qui concerne :
 - A) le volume et la toiture,
 - B) l'aspect et la couleur,
 - C) les éléments de façade,
 - D) les aires de stockage,
 - E) les murs et clôtures.

A) Le volume et la toiture :

1. Les nouvelles constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect.

B) L'aspect et la couleur :

1. Les toitures terrasses seront obligatoirement végétalisées.
2. Les éventuels bardages métalliques des toitures à pan(s) auront l'aspect et la couleur du zinc ou du cuivre.
3. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
4. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.

C) Eléments de façade :

1. Tout panneau publicitaire est interdit, à l'exception des enseignes liées directement à l'activité professionnelle de l'exploitant.
2. Les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade orientée vers l'espace public sont interdits.

D) Les aires de stockage :

Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis les voies de circulation publiques, qu'elles soient automobiles ou piétonnes. Des éléments de clôture – de préférence végétaux – peuvent assurer cette protection visuelle.

E) Les murs et clôtures

Murs et clôtures sur limites séparatives :

1. Les éventuelles clôtures doivent être constituées :
 - soit d'une haie vive d'essences locales à feuilles caduques,
 - soit d'un dispositif à claire-voie rigide de couleur vert, gris ou brun, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales à feuilles caduques,
 - soit d'un mur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie rigide de couleur vert, gris ou brun, et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales à feuilles caduques.
2. Par rapport au terrain fini, la hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2,20 mètres, hors mur de soutènement éventuel.
3. Les éventuels éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.

Murs et clôtures sur espaces publics :

1. Les éventuelles clôtures doivent être constituées :
 - soit d'une haie vive d'essences locales à feuilles caduques,
 - soit d'un dispositif à claire-voie rigide de couleur vert, gris ou brun, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales à feuilles caduques,
 - soit d'un mur-bahut de 0,40 mètre maximum (hors piliers), surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie rigide de couleur vert, gris ou brun, et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales à feuilles caduques.

2. Par rapport à l'espace public, la hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2,20 mètres, hors mur de soutènement éventuel.
3. Les éventuels éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.

ARTICLE 1 AUx 12 - STATIONNEMENT

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

A) Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins et utilisation du sol, ainsi que le chargement et déchargement des véhicules, doivent être assurés en dehors du domaine public pour toute opération concernant :

- un projet de construction nouvelle
- une modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis
- un changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors du domaine public, conformément aux prescriptions ci-dessous :

1. Commerces et activités de service

a. Artisanat et commerce de détail

Pour les commerces de plus de 150 m², 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface d'activité ou d'entrepôt.

Pour les ateliers automobiles, 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface d'activité ou d'entrepôt.

Pour les autres activités artisanales, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface d'activité ou d'entrepôt.

b. Restauration

1 place de stationnement par tranche de 15 m².

c. Commerce de gros

Pour les commerces de plus de 150 m², 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface d'activité et/ou d'entrepôt.

d. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

1 place de stationnement par tranche de 20 m².

e. Cinéma

1 place de stationnement pour 10 places assises.

2. Equipements d'intérêt collectif et service publics

a. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques

1 place de stationnement par tranche de 20 m².

b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques

1 place de stationnement par tranche de 50 m².

c. Etablissements d'enseignement

Il est imposé un minimum de 3 places. De plus, il faut ajouter 1 place de stationnement par classe.

d. Etablissements de santé

1 place de stationnement pour 3 lits.

e. Etablissements d'action sociale

1 place de stationnement pour 2 chambres ou par studio.

f. Salles d'art et de spectacles

1 place de stationnement pour 10 places assises.

g. Equipements sportifs

1 place de stationnement pour 15 places assises.

h. Autres équipements recevant du public

1 place de stationnement par tranche de 40 m².

3. Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire

a. Bureau

1 place de stationnement par tranche de 20 m².

b. Centre de congrès et d'exposition

1 place de stationnement pour 10 places assises.

B) Mode de calcul

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple).

Pour les opérations non prévues dans la grille ci-dessus, il sera demandé d'appliquer la règle de la catégorie d'opération qui s'en rapproche le plus.

Le nombre de places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devra respecter les normes en vigueur.

C) Caractéristiques techniques des aires de stationnement

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 4,80 mètres de longueur par 2,20 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal sur voirie. Exception : le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devra respecter les normes en vigueur.

Les caractéristiques techniques des places de stationnement destinées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables devront respecter les normes en vigueur, notamment la première partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

D) Cas particulier du stationnement des vélos

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, conformément à la seconde partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Au moins 10% de l'unité foncière seront traités en espaces verts, comportant au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace vert.
3. Les parkings publics ou privés de plus de 3 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 6 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

ARTICLE 1 AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE 1 AUX 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les nouvelles constructions projetées, des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

ARTICLE 1 AUX 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans chaque opération d'aménagement portant sur tout ou partie de la zone, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communications électroniques.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage de bureaux ou de commerce doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

ZONE 2 AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses compatibles avec l'habitat, et aux équipements collectifs. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Ainsi, la zone 2AU ne pourra être mise en œuvre qu'après modification, révision ou mise en compatibilité du PLU.

La zone 2AU, située en bordure de la rue de Liaison, correspond à un site au sol instable et potentiellement pollué car ayant servi de décharge de matériaux.

La zone 2AU est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques Miniers de la commune de Hayange valant servitude d'utilité publique. Les prescriptions du PPRM (règles d'occupation et d'utilisation du sol, mesures de prévention) s'appliquent tant aux biens et activités existants que futurs. Ce document est annexé au PLU.

La zone 2AU est concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone 2AU est également concernée par un aléa sismique de niveau très faible.

Préambule :

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

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2AU2.

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Les constructions techniques à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

2. Les clôtures à condition qu'elles soient conçues en structure facilement démontable, c'est-à-dire qu'elles ne comportent ni mur ni muret.
3. Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux activités et travaux autorisés dans la zone, aux infrastructures de transports terrestres (y compris les pistes piétonnes ou cyclables), aux fouilles archéologiques, ainsi qu'aux travaux visant à traiter les terres polluées contenues dans le sous-sol de la zone 2AU.

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescriptions.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescriptions.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions.

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

Pas de prescriptions.

ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pas de prescriptions.

ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescriptions.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.
Pour les clôtures, voir article 2AU11.

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.
2. Les éventuelles clôtures doivent être constituées :
 - soit d'une haie vive d'essences locales à feuilles caduques,
 - soit d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie de couleur vert, gris ou brun, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales à feuilles caduques.

Par rapport au terrain naturel, la hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres.

Les murs de clôture, y compris les murs de soutènement, ne sont pas autorisés.

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescriptions.

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE 2 AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescriptions.

ARTICLE 2 AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescriptions.

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone

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

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

La zone A est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques Miniers de la commune de Hayange valant servitude d'utilité publique. Les prescriptions du PPRM (règles d'occupation et d'utilisation du sol, mesures de prévention) s'appliquent tant aux biens et activités existants que futurs. Ce document est annexé au PLU.

La zone A est également concernée en partie par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone A est également concernée par un aléa sismique de niveau très faible.

La zone A est enfin concernée en partie par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Conformément à l'arrêté du 04 août 2006 modifié le 20 décembre 2010, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de dangers ont été définies par des études de sécurité (périmètres roses sur le règlement graphique).

Préambule :

1. 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.
2. L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration préalable.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
5. Dans le présent règlement, la catégorie de construction « Equipements d'intérêt collectif et services publics » est déclinée en deux sous-catégories : les « Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains » (constructions ou installations de type antennes, pylônes, transformateurs, répéteurs, canalisations, postes de relevage, stations de TC, postes d'aiguillages, gares de péage, etc.) et les « Equipements publics ».

Sont considérées comme « Equipements publics », dans le présent règlement, les constructions et installations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (même si l'accueil du public est très limité)
- constructions industrielles concourant à la production d'énergie
- établissements d'intérêts collectifs d'enseignement, de santé et d'action sociale
- salles d'art et de spectacles d'intérêts collectifs
- équipements sportifs d'intérêts collectifs
- autres équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif (lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, etc.)

Ne sont pas considérés comme « Equipements publics » les structures d'hébergement non médicalisées, les cinémas, les centres de congrès et les parcs d'expositions.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont admises sous condition dans l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, 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 (U et AU).
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole.
3. Les nouvelles constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et abris de jardin, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole. Les bâtiments d'habitation existants ne peuvent pas faire l'objet d'extensions, de nouvelles annexes ni de piscines.
4. Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux activités et travaux autorisés dans la zone, aux infrastructures de transports terrestres (y compris les pistes piétonnes ou cyclables), aux fouilles archéologiques, ainsi qu'aux travaux visant à réduire le risque d'inondation ou à restaurer le bon fonctionnement écologique du milieu naturel.
5. Les constructions techniques à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
6. Les installations de production d'énergie mécanique du vent et d'énergie solaire, à condition de ne pas perturber l'activité agricole, pastorale ou forestière de la

zone, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages remarquables. Par conséquent, les champs de panneaux solaires sont interdits.

7. Les installations de production d'énergie renouvelable par méthanisation, à condition d'être directement liées à l'activité agricole, de ne pas engendrer de pollution atmosphérique, de ne pas perturber l'activité agricole, pastorale ou forestière de la zone, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
8. Pour les constructions existantes non autorisées dans la zone : l'adaptation, la réfection ou le changement de destination (mais pas l'extension) à condition que ces transformations ne compromettent pas l'activité agricole de la zone ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination ne peut se faire qu'au bénéfice d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
9. Les constructions autorisées par les alinéas précédents de l'article A2 ne seront autorisées qu'à condition :
 - qu'elles soient implantées à plus de 20 mètres des « plantations à conserver ou à créer » repérées sur le règlement graphique ;
 - qu'elles respectent une marge de recul de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau afin de ne pas faire obstacle au passage des engins et des personnes en ayant la charge de l'entretien ;
 - qu'elles ne s'implantent pas dans l'emprise des terrains classés au titre des « plantations à conserver ou à créer » repérés sur le règlement graphique ;
 - à l'intérieur des zones de bruit inscrites sur le document graphique annexe du P.L.U., qu'elles respectent les dispositions législatives en vigueur concernant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

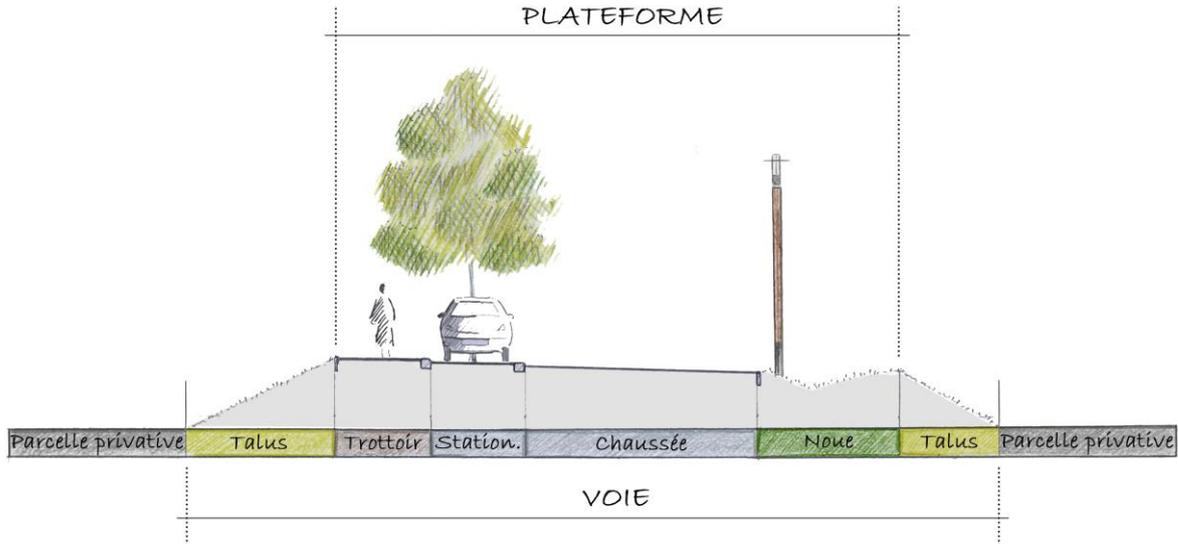
Les quatre prescriptions de cet alinéa ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Définitions :

- *Voie et plateforme :*



- Une voie privée est une voirie de statut juridique non public mais ouverte malgré tout à la circulation publique automobile. Une telle voirie n'est donc pas considérée comme « voie » mais comme « accès » si elle fait l'objet d'une restriction de circulation ou d'un contrôle d'entrée de type barrière ou portail.

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. La plateforme des voies nouvelles carrossables ouvertes à la circulation automobile doit avoir au moins 5,00 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 minimale de l'accès est fixée à 3 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
 - 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 ainsi que les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.
3. Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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 domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, 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.

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

2. Eaux usées agricoles

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Le rejet dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel pourra cependant être autorisé en cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.

- Les rejets des réseaux de drains agricoles directement dans les cours d'eau sont interdits. Ainsi, entre l'exutoire du drain collecteur et le cours d'eau, un dispositif de sortie de drains doit être aménagé, permettant l'éloignement physique des rejets avec le cours d'eau.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Définition : L' « alignement » est la limite entre domaine public et domaine privé.

Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants (le dépassement autorisé étant limité à 30 cm), ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

1. Les constructions ou installations doivent respecter une marge de recul minimale de :
 - 10 mètres par rapport à la limite d'emprise foncière des routes départementales
 - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
2. Les distances décrites et réglementées dans le présent article sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu).

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance par rapport à cette limite – mesurée suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux des façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu) – doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
2. Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants (le dépassement autorisé étant limité à 30 cm), ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

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

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions d'habitation autorisées dans la zone est fixée à 6 mètres.

2. La hauteur maximale des constructions isolées annexes à l'habitation est fixée à 2,50 mètres.
3. Dans la zone A située au sud de l'autoroute A30, la hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12 mètres.
4. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou à l'étanchéité en cas de toiture terrasse).
5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux autres constructions autorisées dans la zone (bâtiments agricoles, ouvrages techniques, ...).
6. Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants (le dépassement autorisé étant limité à 30 cm).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

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.
2. Façades :
 - Le blanc, le noir, les couleurs brillantes et les couleurs fluorescentes sont interdits.
 - Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
 - Sur la Côte des Vignes (coteau situé entre la rue Maryse Bastié et la rue des Vignes, en contrebas de la statue Notre-Dame), dans un souci d'intégration paysagère, les bâtiments seront revêtus d'un bardage bois ou assimilable visuellement à du bois, les matériaux translucides ou transparents étant toutefois tolérés ponctuellement.
3. Toitures : seule la couleur rouge apparentée à la couleur de la terre cuite locale est autorisée, exception faite des toitures végétalisées, des couvertures en bois ou assimilable visuellement à du bois, des verrières et des couvertures en panneaux solaires.
4. Implantations : les bâtiments sont à implanter hors des sites paysagers sensibles (lignes de crêtes, sommet des collines, ...).
5. Clôtures non agricoles :
 - Les éventuelles clôtures seront constituées soit d'une haie vive d'essences locales à feuilles caduques, soit d'un dispositif à claire-voie de couleur vert foncé, gris ou brun, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales à feuilles caduques.
 - La hauteur totale de la nouvelle clôture ne dépassera pas 2,00 mètres par rapport au terrain naturel.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les établissements susceptibles d'accueillir du public devront notamment permettre le stationnement et le retournement des cars de tourisme en dehors des voies publiques.

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

1. Le classement en « plantations à conserver ou à créer » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des plantations de hautes tiges, et impose la création de plantations à hautes tiges lorsqu'elles font défaut. La création de voiries non supports à l'urbanisation est toutefois tolérée dans l'emprise des « plantations à conserver ou à créer ».
2. Les parkings publics ou privés de plus de 3 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 6 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. La végétation ripicole doit être préservée et entretenue le long des cours d'eau, excepté pour des travaux de renaturation ou de lutte contre les crues engagés par une collectivité publique.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Apports solaires

- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hébergement, il est recommandé que des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) soient proposées pour le confort d'été.

2- Protection contre les vents

- Il est conseillé que le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations contribue à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

3- Limitation du ruissellement des eaux pluviales

- Les surfaces dédiées au stationnement des véhicules doivent être constituées de matériaux perméables favorisant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

**ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère de la zone

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

La zone N comprend cinq secteurs spécifiques :

- Nj correspondant à des secteurs de jardins où seuls les abris de jardins et les garages individuels sont autorisés ; le secteur Nj comprend un sous-secteur Nja où le nombre de constructions est limité, et un sous-secteur Njb où les garages sont interdits.
- Ne correspondant à des secteurs naturels destinés à l'accueil de certains équipements publics.
- Np correspondant à des secteurs naturels au sol instable et potentiellement pollué car ayant servi de décharges de matériaux.
- Nx correspondant aux crassiers de Nilvange et de Marspich, qui ont vocation à être renaturés une fois l'exploitation terminée.
- Ns correspondant à des secteurs naturels destinés à l'aménagement de parkings et de garages individuels.

La zone N est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques Miniers de la commune de Hayange valant servitude d'utilité publique. Les prescriptions du PPRM (règles d'occupation et d'utilisation du sol, mesures de prévention) s'appliquent tant aux biens et activités existants que futurs. Ce document est annexé au PLU.

La zone N est également concernée en partie par les risques liés à la présence de cavités souterraines (hors mines).

La zone N est également concernée en partie par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone N est également concernée par un aléa sismique de niveau très faible.

La zone N est également concernée en partie par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Conformément à l'arrêté du 04 août 2006 modifié le 20 décembre 2010, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de dangers ont été définies par des études de sécurité (périmètres roses sur le règlement graphique).

La zone N est également concernée en partie par les inondations de la Fensch. Un atlas des zones inondables de la Fensch a été réalisé ; la cartographie se trouve dans le rapport de présentation du PLU. Dans les secteurs concernés par l'aléa inondation (représentés par de petits tirets horizontaux sur le document graphique), le premier plancher des bâtiments sera réalisé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue.

Enfin, la zone N est concernée en partie par les inondations du ruisseau de Marspich. Dans les secteurs concernés par cet aléa inondation (représentés par de petits tirets verticaux sur le règlement graphique), le premier plancher des bâtiments sera réalisé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue.

Préambule :

1. 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.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
5. Dans le présent règlement, la catégorie de construction « Equipements d'intérêt collectif et services publics » est déclinée en deux sous-catégories : les « Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains » (constructions ou installations de type antennes, pylônes, transformateurs, répéteurs, canalisations, postes de relevage, stations de TC, postes d'aiguillages, gares de péage, etc.) et les « Equipements publics ».

Sont considérées comme « Equipements publics », dans le présent règlement, les constructions et installations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (même si l'accueil du public est très limité)
- constructions industrielles concourant à la production d'énergie
- établissements d'intérêts collectifs d'enseignement, de santé et d'action sociale
- salles d'art et de spectacles d'intérêts collectifs
- équipements sportifs d'intérêts collectifs
- autres équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif (lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, etc.)

Ne sont pas considérés comme « Equipements publics » les structures d'hébergement non médicalisées, les cinémas, les centres de congrès et les parcs d'expositions.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont admises sous condition dans l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux activités autorisées dans la zone, aux infrastructures

de transport (y compris les pistes piétonnes ou cyclables), aux fouilles archéologiques, ainsi qu'aux travaux visant à réduire le risque d'inondation ou à restaurer le bon fonctionnement écologique du milieu naturel.

2. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais des zones humides prioritaires et des zones inondables repérées sur le règlement graphique du P.L.U., sont autorisés sous condition :
 - d'existence d'un caractère d'intérêt général avéré, identifié notamment par référence à l'article L211-7 du code de l'environnement,
 - d'absence démontrée de solutions alternatives permettant au maître d'ouvrage d'atteindre le même objectif à un coût économiquement acceptable,
 - de réalisation de mesures correctrices et/ou compensatoires sur le bassin versant visant a minima à récupérer les surfaces et les fonctions perdues.
3. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais des zones humides non prioritaires repérées sur le règlement graphique du P.L.U., sont autorisés sous condition de réalisation de mesures correctrices et/ou compensatoires sur le bassin versant visant a minima à récupérer les fonctions perdues.
4. Les constructions et installations nouvelles sont admises si elles remplissent au moins une des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site naturel ou forestier,
 - qu'elles permettent l'aménagement d'aires de stationnement pour véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations des sols admises dans la zone,
 - qu'elles permettent l'aménagement d'espaces de détente ne portant pas atteinte à l'intégrité du site naturel : aires de jeux ou de pique-nique, parcours sportifs ou de découverte de la nature,
 - qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains,
 - qu'elles soient listées au paragraphe suivant concernant les secteurs spécifiques.
5. Dans certains secteurs spécifiques sont également autorisés :

Dans le secteur Nj : les garages individuels ainsi que les abris de jardins et à animaux domestiques, à condition que leur emprise au sol et leur hauteur respectent les prescriptions des articles N9 et N10 du présent règlement.

Dans le secteur Nja : les garages individuels ainsi que les abris de jardins et à animaux domestiques, à condition que leur emprise au sol et leur hauteur respectent les prescriptions des articles N9 et N10 du présent règlement, et à condition que leur nombre soit limité à 1 abri de jardin ou à animaux domestiques par unité foncière et 1 garage individuel par unité foncière.

Dans le secteur Njb : les abris de jardins et à animaux domestiques, à condition que leur emprise au sol et leur hauteur respectent les prescriptions des articles N9 et N10 du présent règlement (les garages individuels ne sont donc pas autorisés).

Dans le secteur Nx : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des crassiers industriels, à condition que le site soit réaménagé après

l'exploitation (et par l'exploitant) en espace naturel adapté au contexte environnemental et paysager local.

Dans les secteurs Ne : les installations et constructions d'équipements publics nécessaires à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable ou à la mise en place et à l'exploitation d'un système de traitement des eaux pluviales (bassins de rétention, noues, fossés ...) ; les installations et aménagements liés aux activités de détente en plein-air (jardins publics, terrains de sports) sont également autorisés.

Dans le secteur Ns : les aires de stationnement de véhicules légers ou poids-lourds ainsi que les garages individuels isolés ou regroupés, à condition que leur emprise au sol et leur hauteur respectent les prescriptions des articles N9 et N10 du présent règlement.

6. Pour les constructions existantes à usage d'habitation : l'adaptation, la réfection, l'extension mesurée, les annexes à l'habitation et le changement de destination sont admis à condition de respecter les prescriptions des articles N9 et N10 du présent règlement, et à condition que ces transformations ne compromettent pas la qualité paysagère du site ; le changement de destination ne pouvant se faire qu'au bénéfice d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Pour les autres constructions existantes non autorisées dans la zone : l'adaptation, la réfection et le changement de destination (mais ni les extensions ni les annexes) sont admis à condition que ces transformations ne compromettent pas la qualité paysagère du site ; le changement de destination ne pouvant se faire qu'au bénéfice d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

7. Les constructions et installations autorisées par les alinéas précédents de l'article N2 ne seront autorisées qu'à condition :

- qu'elles soient implantées à plus de 20 mètres des « plantations à conserver ou à créer » repérées sur le règlement graphique ; cette prescription ne s'applique toutefois pas au sein du secteur Ne ;
- qu'elles respectent une marge de recul de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau afin de ne pas faire obstacle au passage des engins et des personnes en ayant la charge de l'entretien ;
- qu'elles ne s'implantent pas dans l'emprise des terrains classés au titre des « plantations à conserver ou à créer » repérés sur le règlement graphique ;
- à l'intérieur des zones de bruit inscrites sur le document graphique annexe du P.L.U., qu'elles respectent les dispositions législatives en vigueur concernant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;
- qu'elles ne s'implantent pas dans l'emprise des périmètres définis comme zones inondables ou comme zones humides prioritaires sur le règlement graphique du P.L.U.
- qu'elles ne se situent pas à l'intérieur du secteur Np.

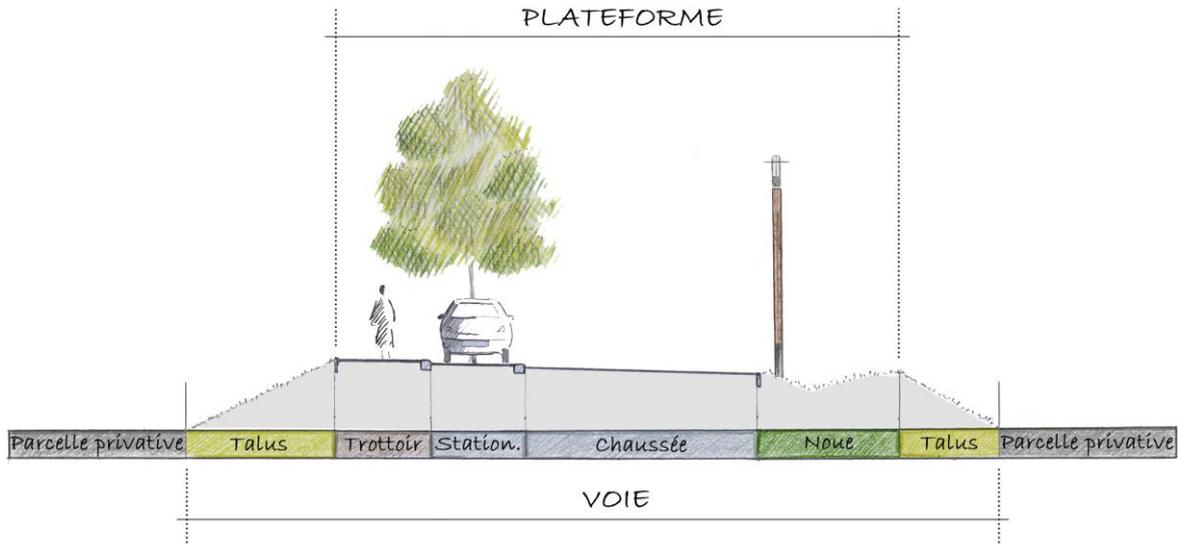
Les six prescriptions de cet alinéa ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Définitions :

- *Voie et plateforme :*



- *Une voie privée est une voirie de statut juridique non public mais ouverte malgré tout à la circulation publique automobile. Une telle voirie n'est donc pas considérée comme « voie » mais comme « accès » si elle fait l'objet d'une restriction de circulation ou d'un contrôle d'entrée de type barrière ou portail.*

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. La plateforme des voies nouvelles carrossables ouvertes à la circulation automobile doit avoir au moins 5,00 mètres d'emprise.

II- Accès

Définition :

L'accès est un passage privé par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération pour accéder à la ou les construction(s) depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Il correspond donc selon le cas à un portail, à une barrière levante, à un porche, à une bande de terrain, à une servitude de passage, etc.

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 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
 - 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 ainsi que les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies express et les autoroutes.
4. Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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 domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, 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.

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

2. Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques, industrielles ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Le rejet dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel pourra cependant être autorisé en cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.

- Les rejets des réseaux de drains agricoles directement dans les cours d'eau sont interdits. Ainsi, entre l'exutoire du drain collecteur et le cours d'eau, un dispositif de sortie de drains doit être aménagé, permettant l'éloignement physique des rejets avec le cours d'eau.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Définition : L' « alignement » est la limite entre domaine public et domaine privé.

1. Les constructions ou installations doivent respecter une marge de recul minimale de :
 - 10 mètres par rapport à la limite d'emprise foncière des routes départementales
 - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
2. Les constructions ou installations visées aux articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme doivent être implantées au-delà de la marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A30 (y compris les bretelles d'entrée et de sortie faisant partie du domaine public autoroutier de l'Etat). Cette prescription ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes, ni aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.
3. Les distances décrites et réglementées dans le présent article sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu).
4. Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants (le dépassement autorisé étant limité à 30 cm), ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance par rapport à cette limite – mesurée suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux des façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu) – doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
2. Les distances décrites et réglementées dans le présent article sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu).

3. Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants (le dépassement autorisé étant limité à 30 cm), ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords > 50 cm et surplombs > 50 cm inclus ; le règlement du présent P.L.U. exclut les terrasses non couvertes et les piscines non couvertes du calcul de l'emprise au sol.

1. L'extension mesurée des constructions non autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction existante à agrandir.
2. L'emprise au sol d'un abri de jardin ou à animaux ne peut excéder 20m².
3. L'emprise au sol d'une construction dédiée au stationnement des véhicules (garage individuel) ne peut excéder 32 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des abris de jardins et à animaux est fixée à 2,50 mètres.
2. La hauteur maximale des garages est fixée à 3,00 mètres.
3. La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12 mètres.
4. La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 6 mètres.
5. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou à l'étanchéité en cas de toiture terrasse).
6. Les règles de hauteur de l'article N10 ne s'appliquent ni dans le secteur Nx, ni dans le secteur Ne, ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants (le dépassement autorisé étant limité à 30 cm), ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

ARTICLE N 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.

2. Façades :

- Le blanc, le noir, les couleurs brillantes et les couleurs fluorescentes sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
- Dans un souci d'intégration paysagère, les bâtiments de type hangar posséderont un bardage bois ou assimilable visuellement à du bois, les matériaux translucides ou transparents étant toutefois tolérés ponctuellement.

3. Toitures : seule la couleur rouge apparentée à la couleur de la terre cuite locale est autorisée, exception faite des toitures végétalisées, des couvertures en bois ou assimilable visuellement à du bois, des verrières et des couvertures en panneaux solaires.

4. Clôtures non agricoles :

- Les éventuelles clôtures seront constituées soit d'une haie vive d'essences locales à feuilles caduques, soit d'un dispositif à claire-voie de couleur vert foncé, gris ou brun, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales à feuilles caduques.
- La hauteur totale de la nouvelle clôture ne dépassera pas 2,00 mètres par rapport au terrain naturel.

5. Les règles de l'article N11 concernant l'aspect extérieur des constructions ne s'appliquent ni dans le secteur Nx, ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées. Les établissements susceptibles d'accueillir du public devront notamment permettre le stationnement et le retournement des cars de tourisme en dehors des voies publiques.

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

1. Le classement en « plantations à conserver ou à créer » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des plantations de hautes tiges, et impose la création de plantations à hautes tiges lorsqu'elles font défaut. La création de voiries non supports à l'urbanisation est toutefois tolérée dans l'emprise des « plantations à conserver ou à créer ».
2. Les parkings publics ou privés de plus de 3 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 6 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. La végétation ripicole doit être préservée et entretenue le long des cours d'eau, excepté pour des travaux de renaturation ou de lutte contre les crues engagés par une collectivité publique.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Apports solaires

- Dans le cadre de la rénovation de constructions existantes à usage d'habitation ou d'hébergement, il est recommandé que des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) soient proposées pour le confort d'été.

2- Protection contre les vents

- Il est conseillé que le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations contribue à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

3- Limitation du ruissellement des eaux pluviales

- Les surfaces dédiées au stationnement des véhicules doivent être constituées de matériaux perméables favorisant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

ANNEXES

1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

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

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L151-40 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article L230-1

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

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

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

Article L230-2

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

Article L230-3

« La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

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

La date de référence prévue à l'article L.322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à

l'article L.424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L.102-13 et L.424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.242-1 à L.242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

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

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

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.242-1 à L.242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée. »

Article L230-4

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

Article L230-5

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

prix dans les conditions prévues à l'article L.222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Article L230-6

« Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre. »

2. Définition des espaces boisés classés

Article L113-1 (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Article L113-2 (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

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

Article L421-4 (modifié par la Loi n°2016-1087 du 08 août 2016 – art. 81)

« Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L.113-1, L.151-19 ou L.151-23 ou classé en application de l'article L.113-1. »

3. Définition de la surface de plancher

Article L111-14 (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« Sous réserve des dispositions de l'article L331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.»

Article L331-10 (créé par la Loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 – art. 28)

« L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :

1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;

2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L.331-13.

La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. »