



Département de Moselle
District Urbain de Faulquemont
Commune de Créhange



Plan Local d'Urbanisme

Pièce 5 : Règlement



| | | |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|--|
| Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du : | | |
| | Le Président, | |
| Pour copie conforme Le Président, | | |
| | | |



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 Rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

| | |
|-----------------------------------------------------|----|
| DISPOSITIONS GÉNÉRALES..... | 03 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... | 11 |
| - Zone UA..... | 12 |
| - Zone UB..... | 21 |
| - Zone UC | 29 |
| - Zone UD..... | 37 |
| - Zone UE..... | 45 |
| - Zone UX..... | 50 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... | 55 |
| - Zone 1AU | 56 |
| - Zone 1AUX | 64 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... | 69 |
| - Zone A..... | 70 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... | 77 |
| - Zone N | 78 |

I Dispositions générales

- ❖ **ARTICLE 1** : LE CHAMP TERRITORIAL DU PLU
- ❖ **ARTICLE 2** : PORTEE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL :
 - 1- Les articles d'ordre public
 - 2- Dispositions du code de l'urbanisme édictant des règles de fond
- ❖ **ARTICLE 3** : DISPOSITIONS GENERALES A TOUTES LES ZONES
- ❖ **ARTICLE 4** : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE
- ❖ **ARTICLE 5** : PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES : RISQUE INONDATION
- ❖ **ARTICLE 6** : DEROGATIONS ET ADAPTATION MINEURE

Le règlement d'urbanisme présent est établi conformément aux articles R151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme. Il fixe les règles applicables à l'occupation du sol compris dans les diverses zones du territoire couvert par le Plan Local de l'Urbanisme.

Le PLU est compatibles avec les orientations de de la Directive Territoriale d'Aménagement des Bassin Miniers Nord Lorrains.

ARTICLE 1 : LE CHAMP TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de *la commune de Créhange*.

ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1. LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles **R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21** du Code de l'Urbanisme. Ces articles permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

Article R111-2 (créé par décret n°2015-1783 du 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.

Article R111-4 (créé par décret n°2015-1783 du 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.

Article R111-26 (modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

Article R111-27 (créé par décret n°2015-1783 du 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. DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME ÉDICTANT DES RÈGLES DE FOND

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles **L101-1 à L101-3 et L151-1 du Code de l'Urbanisme** qui déterminent les objectifs généraux de la réglementation en matière de planification territoriale.

Article L101-1 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L101-2 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre:

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Article L101-3 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français [...].

Sont en outre, notamment applicables :

L'article **L111-13** du code de l'urbanisme comporte des dispositions relatives à l'interdiction d'accès à certaines voies.

L'article **L111-15** du code de l'urbanisme dispose que lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si [...] le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, et ce dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

En outre, l'article **L111-23** du code de l'urbanisme dispose que la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Les périmètres, zones et documents visés aux articles **R151-51, R151-52 et R151-53** du code de l'urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui peuvent être reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

L'article L153-11 du code de l'urbanisme sur le fondement duquel l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article **L151-43 et R151-51 du Code de l'Urbanisme**. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier. Le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations (de la Nied Allemande) est annexé au présent règlement.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES À TOUTES LES ZONES

1. PORTÉE GÉNÉRALE DU RÈGLEMENT

Le règlement de chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation du sol et opérations d'aménagement faisant l'objet de réglementations particulières et notamment à celles qui font l'objet d'un contrôle a priori ou a posteriori de l'autorité compétente et du représentant de l'État, à savoir :

1. Les dispositions des différents articles du règlement du PLU ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou concourant aux missions de service public ou d'intérêt général.
2. Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R421-12 du Code de l'Urbanisme) instituée par délibération du conseil municipal en date du 24/11/2011.
3. En application de l'article R421-1 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :
 - a) des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R. 421-8-2 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
 - b) des constructions mentionnées aux articles R421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

4. En application de l'article R421-18 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :
 - a) De ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager; b)
 - b) De ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
5. Sont réglementés le camping (articles R111-31, R111-32 à R. 111-35 du code de l'urbanisme), les parcs résidentiels de loisirs (articles R111-31 et R111-36 du code de l'urbanisme), l'implantation des habitations légères de loisirs (articles R111-31, R111-37 à R. 111-40) et le stationnement des résidences mobiles de loisirs (articles R111-31, R111-41 à R. 111-46 du code de l'urbanisme), le stationnement des caravanes (articles R111-31, R111-47 à R. 111-50 du code de l'urbanisme), ainsi que les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur (article R111-51 du code de l'urbanisme).
6. Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les éléments naturels ou bâtis à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre des articles L113-1, L151-19 ou L151-23 ou classé en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme entrent dans le champ d'application de la déclaration préalable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable ; mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger.
7. En application de l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles Grand-Est– Service Régional de l'Archéologie.

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1)

Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a la connaissance. »

8. Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal depuis la délibération du conseil municipal du 29/06/2011.
9. Toute opération concernant une parcelle d'une superficie supérieure ou égale à 3000 m² doit au préalable faire l'objet d'une saisine auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Lorraine.
10. Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2. BÂTIMENTS EXISTANTS À LA DATE DE PUBLICATION DU P.L.U

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme 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 l'immeuble avec lesdites règles, ou qui tout au moins n'aggravent pas la non-conformité de l'immeuble avec lesdites règles.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES À LA COMMUNE

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en **zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles**. Le PLU délimite :

Les zones urbaines, dites zones « U »

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés ou en cours de réalisation. Les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (articles R151-18 et R151-19 du code de l'urbanisme).

Ce statut dépend du niveau d'équipement : voirie – eau - assainissement des eaux usées et eaux pluviales – électricité.

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles. Néanmoins, tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pas pour autant être classés en zone urbaine.

La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- Des parties actuellement non urbanisées,
- De la gestion économe de l'espace,
- De la qualité des terres agricoles,
- De l'intérêt des sites et des milieux naturels...
- Des possibilités d'accès sécurisés

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques. Il s'agit des zones :

- **UA** : centre urbain ancien représentant la majorité de la trame urbaine de Créhange Village,
- **UB** : zone urbaine à vocation principale d'habitat, matérialisée par le tissu ancien d'architecture minière. Elle comporte un sous-secteur UBa affecté à l'habitat, mais aussi aux commerces, services et équipements publics, qui recouvre le centre bourg actuel de la ville.
- **UC** : Zone urbaine à vocation principalement résidentielle mais où l'on observe de l'activité tertiaire. Le tissu est lâche dans un cadre verdoyant.
- **UD** : zone urbaine essentiellement destinée à l'habitat mais où les activités de bureaux peuvent également s'installer. Il s'agit du tissu pavillonnaire récent.
- **UE** : zone urbaine destinée à accueillir les services et équipements publics
- **UX** : zone urbaine destinée à accueillir essentiellement les activités industrielles et artisanales mais aussi, à moindre mesure, les activités commerciales.

Les zones à urbaniser, dites zones « AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts en vue de l'extension future de l'urbanisation (article R151-20 du code de l'urbanisme).

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une telle zone 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.

Deux types de zone AU sont donc identifiés sur le territoire de la commune de Créhange :

- **1AU** : la zone 1AU est une zone de développement urbain non équipée destinée principalement à l'accueil de nouvelles constructions à destination d'habitation
- **1AUX** : la zone 1AUX est une zone de développement urbain destinée principalement à l'accueil de nouvelles activités économiques.

Les zones naturelles et forestières, dites zones « N »

La zone **N** couvre les espaces naturels et forestiers, qu'il convient de protéger soit en raison de :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues (article R151-24 et R151-25 du code de l'urbanisme).

Cette zone est équipée ou non, peu ou pas construite, et dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Cette zone comprend plusieurs secteurs dans lesquelles s'appliquent des prescriptions particulières :

- **N** : zone naturelle et forestière de protection absolue,
- **Nl** : zone naturelle destinée à recevoir des activités sportives, touristiques, culturelles et de loisirs.
- **Nj** : zone naturelle à vocation de jardins, le plus souvent constituée de fonds de parcelles et qui a un intérêt paysager et/ou environnemental.

Les zones agricoles, dites zones « A »

La zone **A** recouvre les terres, les activités et installations agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Ce zonage permet le maintien et la protection de l'activité agricole sur le territoire communal (articles R151-22 et R151-23 du code de l'urbanisme).

Cette zone comprend un secteur « Aa » inconstructible.

Les indices supplémentaires

La délimitation des différentes zones est reportée au document graphique dit « plan de zonage ».

Le document graphique fait en outre apparaître :

- **Les emplacements réservés** (article L151-41 du code de l'urbanisme) notamment aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier et aux espaces verts publics à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, repérés sur le plan, font l'objet d'une annexe qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation. Les articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme disposent notamment que le bénéficiaire de la réserve indique son intention d'achat ; le propriétaire d'un terrain réservé ne peut plus construire, et peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer son bien.
- **Les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L113-1 à L113-2 et R113-1 à R113-2, du Code de l'Urbanisme. Ce 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.
- Les **secteurs « i »** représentant les zones soumises au risque inondation.

ARTICLE 5 : PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES

Le pétitionnaire prendra en compte le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Nied Allemande annexés au présent PLU.

ARTICLE 6 : DEROGATIONS ET ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article **L152-3 du code de l'urbanisme**, les règles et servitudes définies par un PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues expressément par les dispositions du code de l'urbanisme (articles L152-4 et suivants du code de l'urbanisme).

II Dispositions applicables **aux zones urbaines**

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond à « Créhange Village » et qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services publics et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

Une partie de la zone est concernée par le PPRi de la Nied Allemande

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

UA-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles énumérées à l'article 2.
- Les activités commerciales, artisanales et industrielles.
- Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de celui mentionné à l'article UA-2.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L.441-1 du Code de l'urbanisme, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage
- Les résidences mobiles, de loisirs ; telles que définies à l'article L.441-1 du Code de l'Urbanisme, et les habitations légères de loisirs telles que définies à l'article R.111-37 et l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes sauf celle du propriétaire.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain dans les zones couvertes par les zonages du Plan de Prévention des Risques d'inondations
- De plus, dans les zones concernées par le risque inondation (cf plan de zonage du PPRi joint au présent PLU dans la pièce « servitudes »), toutes les constructions ne respectant pas le règlement du PPRi sont interdites
- Les excavations et affouillements du sol pour l'accès au sous sol des constructions depuis la voie publique au droit des usoirs, et entre la façade sur rue des constructions et le domaine public dans les secteurs de bâti continu ou de mitoyenneté obligatoire repéré au plan de zonage¹.
- La réalisation de murets et clôtures au droit des usoirs, en dehors de toute opération de mise en valeur du patrimoine communal.

¹ Report graphique spécifique

- Les aires aménagées pour la pratique de sports motorisés.

UA-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions suivantes:

- Dans la zone inondable identifiée au Plan de Prévention des Risques « inondations » de la Vallée de la Nied allemande, les constructions, aménagements, équipements, ouvrages techniques et installations autorisées à l'article 1, à condition de respecter les dispositions du règlement du PPRi.
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, ne sont admises que dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances.
- Les dépôts de bois à usage de chauffage.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.

Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.

- Le développement des activités économiques et agricoles qui existaient à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.
- Le stationnement d'une caravane à usage d'habitation est autorisé, pour une durée de 24 mois maximum, sur le terrain de l'utilisateur pendant la période de construction de sa résidence principale.
- Les activités artisanales qui ne génèrent aucune nuisance.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA-3 ACCES ET VOIRIE

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1) Accès

Les accès doivent avoir une largeur de 3.5 m minimum, afin de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...). De plus, 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.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les chemins ruraux et les chemins d'exploitation.

2) Voirie

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

La trame douce doit toujours être assurée pour les nouvelles opérations d'aménagement.

Les voies existantes et nouvelles, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire demi-tour sans manœuvrer.

UA-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

2. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial, s'il existe.

Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, les réseaux électriques et de courant faible doivent être aménagés en souterrain, sauf lorsqu'il y a existence des réseaux en façade sur la même rive.

IV - Stockage et enlèvement des déchets :

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activité commerciale ou toute création de nouveaux logements à partir d'une structure existante devra disposer, sur son terrain ou dans ses locaux, d'un emplacement permettant le stockage des bacs de déchets. Cet emplacement devra être intégré et sa superficie en cohérence avec le nombre de logements créés.

UA-5 SUPERFICIE DES TERRAINS

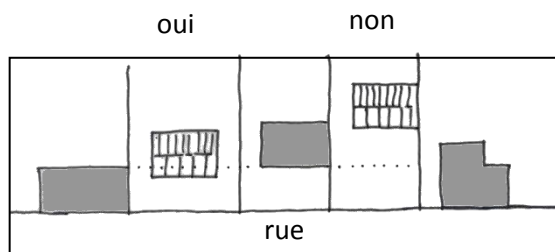
Non réglementé

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

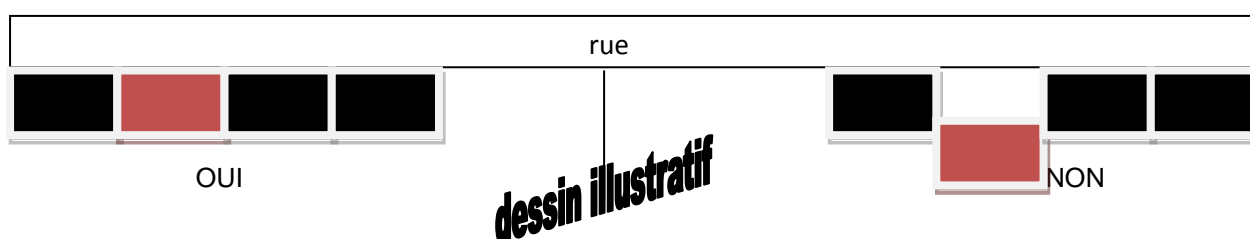
Sauf pour les **fronts bâtis identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19**, les façades sur rue des constructions principales devront s'implanter avec un recul en harmonie avec les façades sur rue des constructions voisines.

Ainsi, aucune façade sur rue des constructions principales ne pourra avoir un recul supérieur à la façade sur rue de la construction voisine la plus reculée et aucune façade sur rue d'une construction ne pourra s'implanter en avant de la façade sur rue des constructions voisines les plus proches.

Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.



Pour les fronts bâtis repérés au plan de zonage, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.



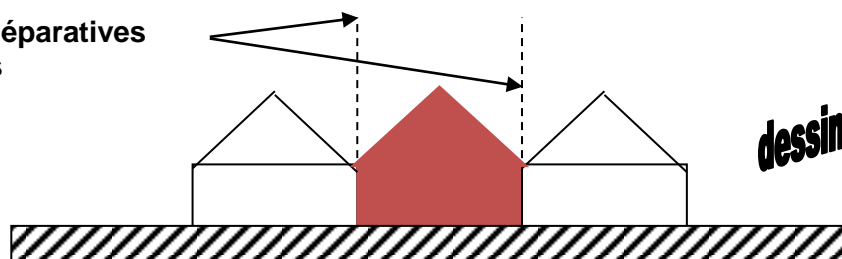
En cas de parcelles se situant à l'intersection de 2 rues, le principe d'implantation de la construction principale devra se faire par rapport à la rue qui participe le plus à l'unité architecturale du tissu urbain.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics, ni aux constructions, équipements et annexes liées concourants aux missions de services publics.

UA-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

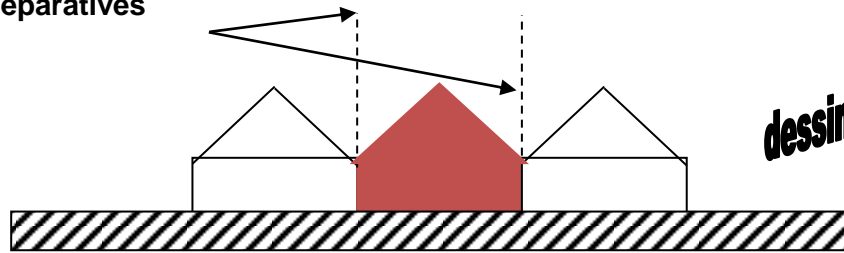
- Pour les terrains ayant une façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres ainsi que pour les fronts bâtis identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19: Tous points des constructions principales doivent s'implanter en limite séparative.

limites séparatives latérales



- Pour les terrains ayant une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, hors fronts bâtis identifiés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-7: tous points des constructions principales doivent s'implanter au moins sur une des deux limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, celui-ci sera minimum de H/2 du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture sans être inférieur à 3 mètres.

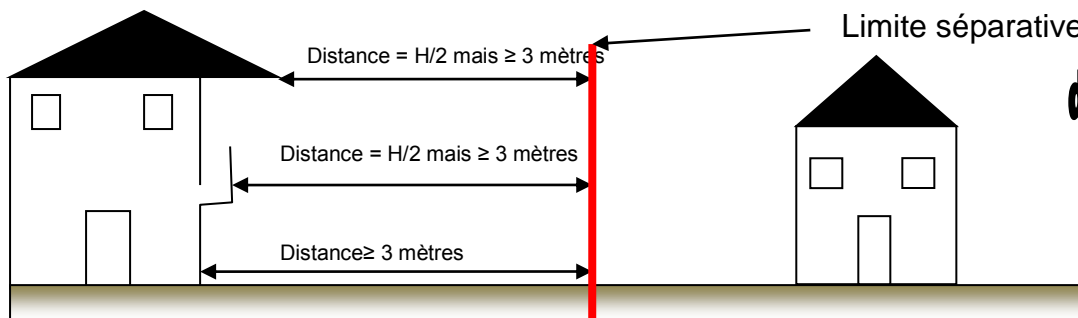
Limites séparatives latérales



dessin illustratif

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics, ni aux constructions, équipements et annexes liées concourants aux missions de services publics.

Distance à respecter entre tout point de la construction et la limite séparative en cas de recul



dessin illustratif

En cas d'édification de la construction sur une seule limite parcellaire, un élément bâti de liaison devra assurer la continuité du bâti jusqu'en limite de propriété en façade sur rue.

Sur l'ensemble de la zone UA, ces règles ne s'appliquent pas :

Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Pour l'ensemble de la zone UA, sauf au sein de la trame « Parcs et fonds de jardins », un retrait différent est admis :

- lorsque l'extension d'une construction non conforme, existante à la date d'approbation du PLU, est édifiée dans le prolongement de celle-ci dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité.
- Les constructions annexes doivent s'implanter :
- soit sur au moins une des deux limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, celle-ci ne pourra être inférieure à 3 mètres
- soit en retrait de limite séparative. Ce retrait ne pourra être inférieur à 3 mètres.

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

Dans le cas de constructions à usage d'habitation sur une même propriété, ces dernières seront contiguës.

Il n'y a pas de règles d'implantation pour les annexes et dépendances.

² Ex : mur de liaison avec porte cochère

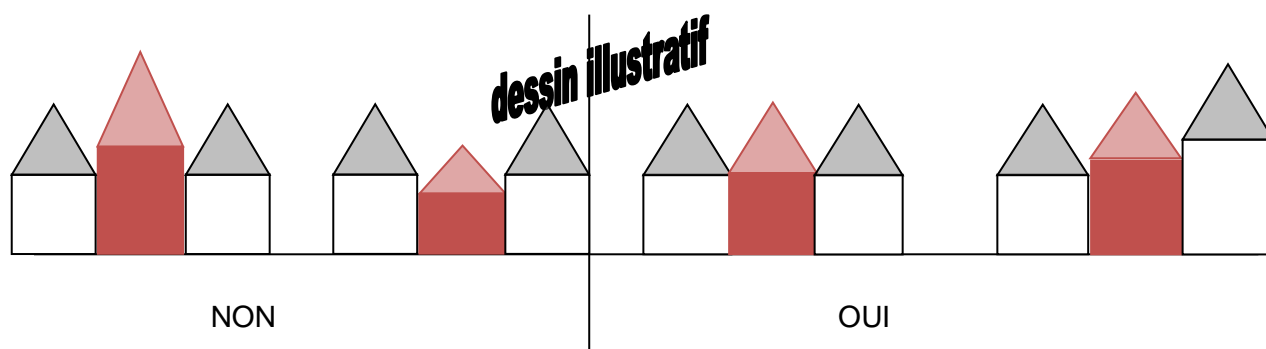
UA-9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

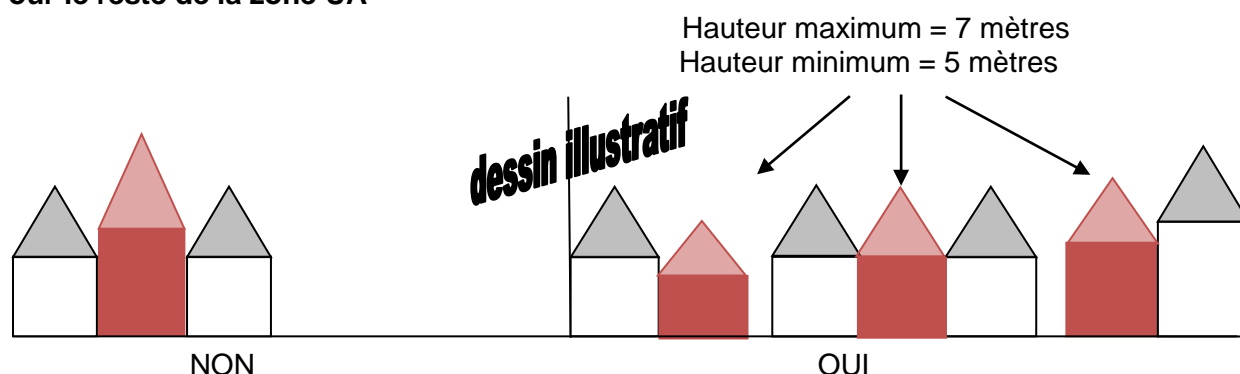
UA-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sur le front urbain identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions au faitage et à l'égout de toiture calculée à partir du terrain naturel, doit être au plus égale à celle de la construction voisine la plus élevée et au moins égale à celle de la construction voisine la moins élevée

Front urbain identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme



Pour le reste de la zone UA



Pour le reste de la zone UA, à partir du terrain naturel avant tout remaniement, la hauteur maximum des constructions principales doit être au plus égale à celle de la construction la plus élevée sur l'unité foncière voisine sans toutefois dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

En cas de toit terrasse, le point bas de l'acrotère se substitue à l'égout du toit

En tout cas, la hauteur minimale d'une construction principale, calculée à partir du terrain naturel, ne pourra être inférieure à R+1, de type maison lorraine, soit 5 mètres minimum à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des installations ou constructions non accolées ou non intégrées au bâtiment principal ne pourra dépasser 5 mètres hors tout compté à partir du terrain naturel.

Les ouvrages techniques privés accolés ou non accolés auront une hauteur hors tout maximum de 7 mètres.

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

La hauteur minimale de l'élément bâti de liaison prévu à l'article UA7, calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture, est fixée à 2,50 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics, ni aux constructions, équipements et annexes liées concourants aux missions de services publics et d'intérêt général, tels que les logements locatifs sociaux bénéficiant de prêts réglementés par l'Etat.

UA-11 ASPECT EXTERIEUR

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

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

2. Les prescriptions suivantes s'appliquent :

- pour toute opération en façade sur rue, la proportion verticale des ouvertures des constructions d'habitation devra être conservée ; pour les nouvelles constructions d'habitation, en façade sur rue, la proportion des ouvertures devra être compatible avec celle des constructions d'habitation traditionnelles lorraines voisines ;
- les ouvertures correspondant au grenier seront préservées en façade sur rue lorsqu'elles sont existantes ;
- en façade sur rue, les encadrements des ouvertures des constructions principales devront être préservés ; pour les nouvelles constructions principales, ils devront être recréés en façade sur rue. Les volets roulants sont autorisés à condition que le caisson ne soit pas saillant.
- en façade sur rue, des volets battants devront être installés pour les constructions neuves et conservés pour les anciennes ; leur couleur devra s'intégrer au paysage urbain ;
- en façade sur rue, les ouvertures de toits des constructions principales devront s'intégrer à la pente des toits ;
- en façade sur rue, les toits des constructions seront obligatoirement de type maison lorraine³, à 2 pans, sans croupe. Toutefois, les toitures monopan sont autorisées sur les annexes à condition qu'elles soient implantées en limite séparative ;
- les toitures terrasses sont interdites en façade sur rue.
- en façade sur rue, la couverture des toitures des constructions sera d'aspect tuiles, de couleur rouge à brun.
- les façades sur rue des constructions devront être crépies ou d'aspect pierres naturelles apparentes ;

³ faitage parallèle à la rue

- le blanc pur et les couleurs vives sont interdites pour les façades ;
- Les annexes non accolées ou non intégrées à la construction principale devront être réalisées avec une façade enduite ou d'aspect pierres apparentes ou bois.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics, ni aux constructions, équipements et annexes liées concourants aux missions de services publics.

3. Clôtures

- Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.
- La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

Les clôtures sur rue seront composées soit :

- d'un muret d'aspect harmonieux avec la construction principale d'une hauteur maximale de 0.6 m, complété ou non sur le reste de la hauteur d'un dispositif à claire voie⁴, doublé ou non d'une haie vive d'essence locale.
- D'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive d'essence locale
- D'une haie vive d'essence locale
- Leur hauteur est limitée à 1.5 mètres.
- Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les piliers peuvent présenter une hauteur hors-tout supérieure de 20 cm par rapport à la clôture.

Les brises vues et les gabions sont interdits en façade sur rue

Les clôtures en limite séparative ne dépasseront pas 2 mètres

Pour l'ensemble des clôtures, les éléments hétéroclites et de fortune sont interdits (roue de charrette, canisse, bâche plastique, tôles ...)

UA-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le nombre de place de stationnement des véhicules motorisés requis est le suivant :

- Une place pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 50 m²
- Deux places pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m²

⁴ Grillage souple exclu

- Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 200 m², une place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m²
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations.
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.
- restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de salle.
- hôtel : 1 emplacement par chambre
- bureaux : 1 emplacement pour 20 m²
- artisanat : 1 emplacement pour 50 m²

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

Les aires de stationnement imposées pour les véhicules motorisés s'appliquent aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux constructions existantes dans le cadre de travaux de réaménagement intérieur, de transformation ou d'amélioration du bâtiment, s'accompagnant ou non de surface de plancher ou dans le cadre d'un changement de destination.

Conformément aux dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme pour les logements visés à l'article L151-34 du même code, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

UA 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques.

UA 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (ex : fibre optique, adsl...).

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine qui comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs. Elle se compose d'un centre-ville et d'un centre d'activités commerciales (UBa) ainsi que d'une cité minière (UBb).

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

UB-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- Les activités agricoles
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles énumérées à l'article 2.
- En UBb : les activités économiques à l'exception des activités de bureau et de services.
- En UBa : les activités économiques à l'exception des activités commerciales, hôtelières et de restauration, de bureau et de services.
- Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB-2.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les résidences mobiles, de loisirs ; telles que définies à l'article L.441-1 du Code de l'Urbanisme, et les habitations légères de loisirs telles que définies à l'article R.111-32 et l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes, à l'exception du stationnement d'une caravane isolée (garage mort) sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les aires aménagées pour les sports motorisés

UB-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions suivantes:

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, ne sont admises que dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances.

- Les dépôts de bois à usage de chauffage.
- La reconstruction à l'identique.
- Les constructions et les installations non conformes aux dispositions du présent règlement si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB-3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les accès doivent avoir une largeur de 3.5 m minimum, afin de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...). De plus, 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.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les chemins ruraux et les chemins d'exploitation.

En UBb, un seul accès par parcelle est autorisé, d'une largeur comprise entre 3.5 m et 5.5 m maximum.

2) Voirie

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

La trame douce doit toujours être assurée pour les nouvelles opérations d'aménagement.

Les voies existantes et nouvelles, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire demi-tour sans manœuvrer.

UB-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

2. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif s'il existe. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, les réseaux électriques et de courant faible doivent être aménagés en souterrain, sauf lorsqu'il y a existence des réseaux en façade sur la même rive.

IV - Stockage et enlèvement des déchets :

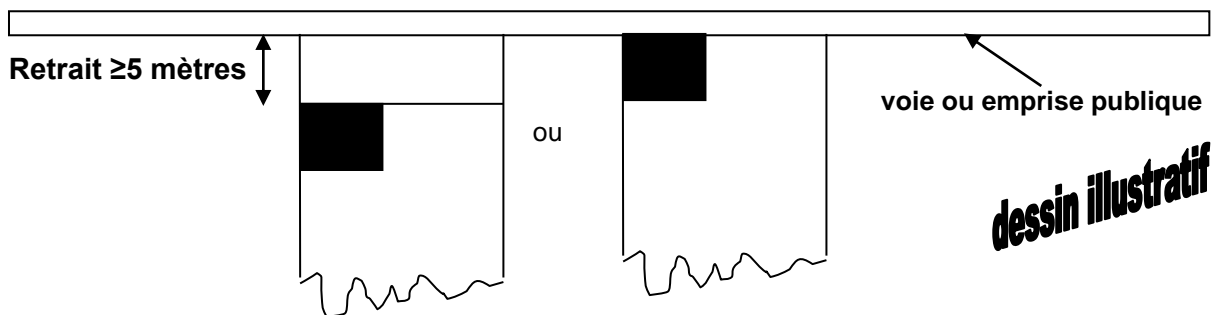
Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de commerces, de services, hôtelières et de restauration, ou toute création de nouveaux logements à partir d'une structure existante devra disposer, sur son terrain ou dans ses locaux, d'un emplacement intégré permettant le stockage des bacs de déchets. La superficie de cet emplacement devra être cohérente avec le nombre de logements créés ou l'activité envisagée.

UB-5 SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé

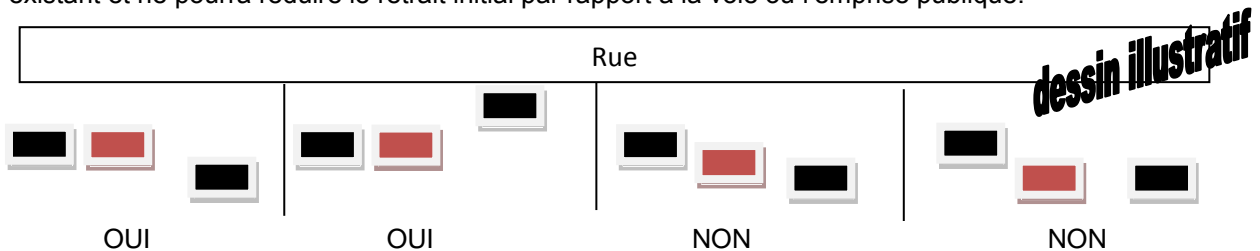
UB-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone UBa, les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 mètres.



En zone UBb, la façade sur rue des constructions principales devra s'implanter avec un retrait identique à celui de la façade sur rue de la construction principale voisine la plus proche.

En cas d'extension, celle-ci devra se faire dans le prolongement de la façade sur rue du bâtiment existant et ne pourra réduire le retrait initial par rapport à la voie ou l'emprise publique.



Les extensions, les garages et les abris à voiture de moins de 40 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher ne pourront se mettre à moins de 3 mètres de l'alignement

Les extensions, les garages et les abris à voiture de plus de 40 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher devront s'implanter dans le prolongement ou à l'arrière de la construction principale.

Pour l'ensemble de la zone UB, un retrait différent peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Pour l'ensemble de la zone UB, Il n'y a pas de règles d'implantation pour les extensions et pour les constructions annexes situées en arrière de la construction principale.

Cet article ne s'applique pas pour les sas d'entrée de moins de 4 m².

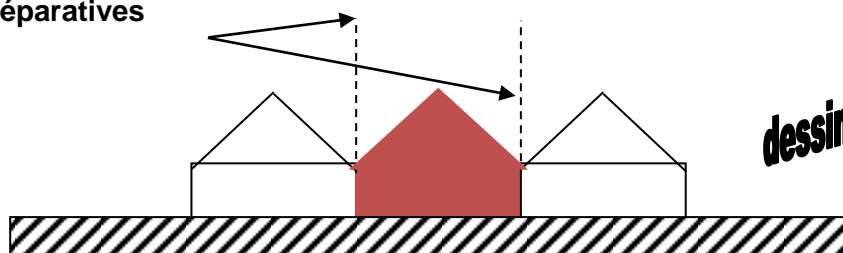
Sur l'ensemble de la zone UB, ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UB-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En UB, tous points des constructions doivent s'implanter soit :

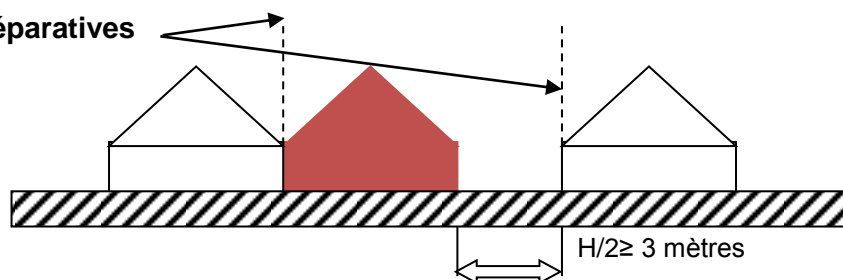
- sur au moins une des deux limites séparatives latérales. En cas de retrait par rapport à la deuxième limite latérale, celui-ci sera au minimum de H/2 (hauteur calculée du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture) sans être inférieur à 3 m.
- en retrait de la limite séparative. Le retrait sera au minimum de H/2 (hauteur calculée du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture) sans être inférieur à 3 m.
- Les abris de jardins ou abris à bois pourront s'implanter sur une limite ou avec un recul de 0.5m de la limite.

Limites séparatives latérales



dessin illustratif

limites séparatives latérales



Sur l'ensemble de la zone UB, ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics, ni aux constructions, équipements et annexes liés concourant aux missions de services publics.

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

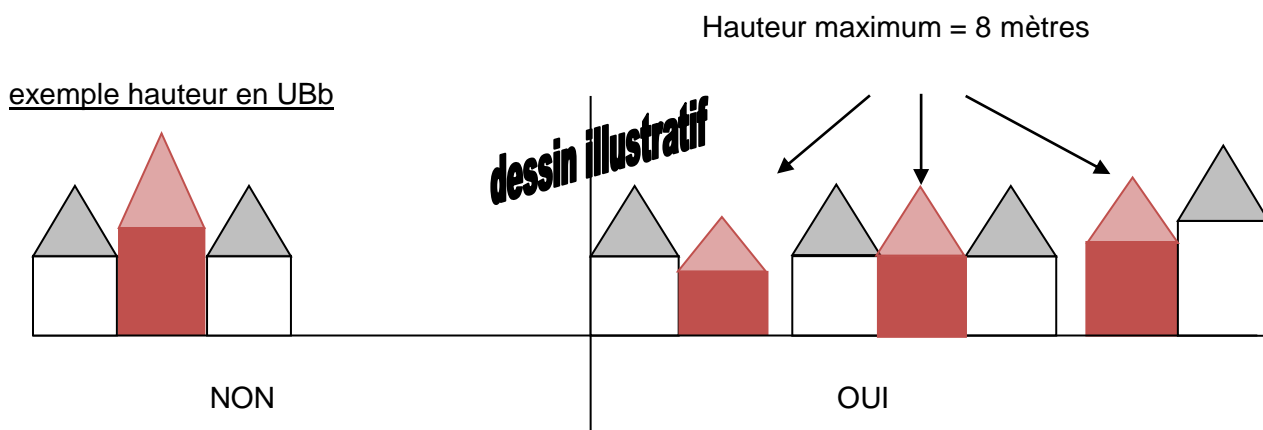
Sur une même propriété, les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

UB-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra dépasser 60% en UBb et 80% en UBa

UB-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

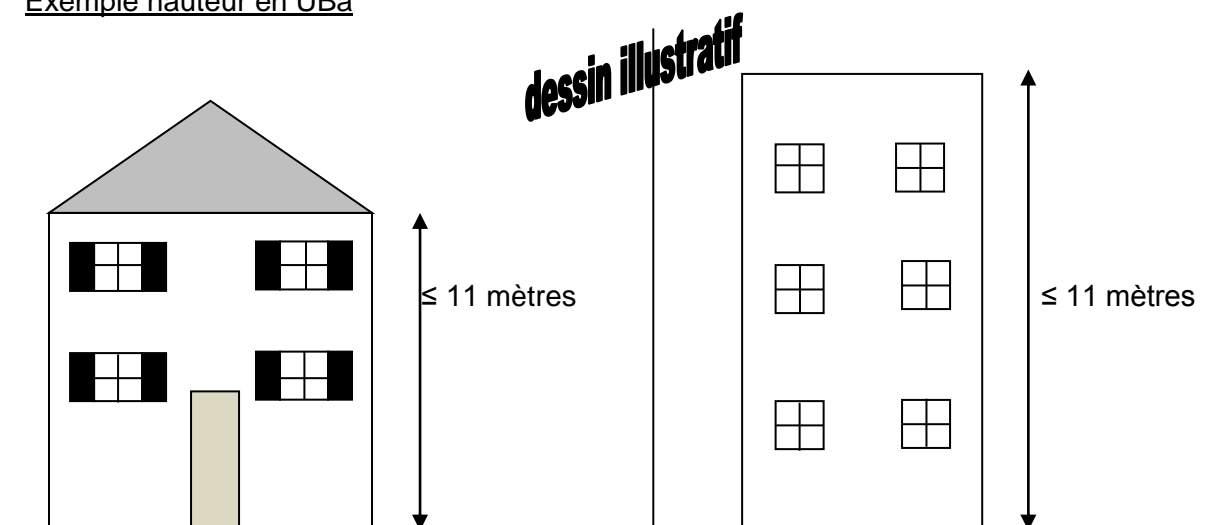
En zone UBb, la hauteur maximum des constructions principales doit être au plus égale à celle du bâtiment le plus élevé sur l'unité foncière voisine sans toutefois dépasser 8 mètres à l'égout du toit.



Toute extension devra présenter une hauteur et une volumétrie en harmonie avec la hauteur du bâtiment auquel elle s'adosse. Les pergolas, vérandas, abris voitures ne sont pas concernés par cette disposition.

En zone UBa, la hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 11 mètres à l'égout du toit.

Exemple hauteur en UBa



Sur l'ensemble de la zone UB, en cas de toit terrasse ou de monopan, le point le plus bas de l'acrotère se substitut à l'égout du toit.

La hauteur maximale des installations ou constructions non accolées ou non intégrées au bâtiment principal ne pourra dépasser 5 mètres hors tout compté à partir du terrain naturel.

Dans toute la zone UB, la hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

La hauteur des ouvrages techniques privés accolés ou non accolés sera au maximum de 7 mètres hors tout.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics, ni aux constructions, équipements et annexes liées concourants aux missions de services publics et d'intérêt général, tels que les logements locatifs sociaux bénéficiant de prêts réglementés par l'Etat.

UB-11 ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions et/ou annexes, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) doivent être traités de manière homogène et harmonieuse. Ils ne doivent pas non plus porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

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

2. Les couleurs vives sont interdites pour les façades.

3. En façade sur rue, les encadrements des ouvertures des constructions principales en arc de cercle devront être conservés

4. Pour les nouvelles constructions, en façade sur rue, la proportion des ouvertures devra être compatible avec le style architectural de la cité minière.

5. Les annexes non accolées ou non intégrées à la construction principale devront être réalisées dans le même style que la construction principale, soit en bois, soit en dur. Dans ce dernier cas, les façades devront être enduites

6. En zone UBb, les toitures des constructions principales seront à un pan minimum.

7. En UBb, les toitures terrasses sont interdites pour les annexes non accolées.

8. Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge foncé à brun clair)

9. Clôtures

Les clôtures sur rue seront composées soit :

- d'un muret d'aspect harmonieux avec la construction principale d'une hauteur maximale de 0.6 m, complété ou non sur le reste de la hauteur d'un dispositif à claire voie⁵, doublé ou non d'une haie vive d'essence locale.
- D'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive d'essence locale

⁵ Grillage souple exclu

- D'une haie vive
- Leur hauteur est limitée à 1.5 mètres.
- Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les piliers peuvent présenter une hauteur hors tout supérieure de 20 cm par rapport à la clôture,

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

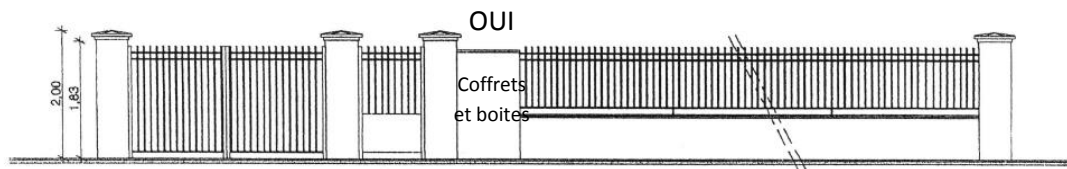
La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

Les brises vues et les gabions sont interdits en façade sur rue

Les clôtures en limite séparative ne dépasseront pas 2 mètres

Les murs accueillant les coffrets techniques et les boîtes aux lettres pourront présenter une sur-largeur et une sur hauteur limitée à 1.5 m.

Mur bahut et grille



Pour l'ensemble des clôtures, les éléments hétéroclites et de fortune sont interdits (roue de charrette, canisse, bâche plastique, tôles ...)

UB-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le nombre de place de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :

- Une place pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 50 m²
- Deux places pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m²
- Pour les logements ayant une surface de plancher supérieure à 200 m², une place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m²
- Dans le cadre d'opération d'aménagement et de construction comportant plusieurs logements, un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations.
- hôtel : 1 emplacement par chambre
- restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de salle.
- commerce : 1 emplacement pour 20 m² de surface de vente
- salles de cinéma, réunions, spectacles : 1 emplacement pour 10 places
- bureaux et services: 1 emplacement pour 20 m² de superficie de plancher
- hôpital, clinique : 1 emplacement pour 2 lits
- établissements médico-sociaux : 1 emplacement pour 5 lits
- atelier automobile : 1 emplacement pour 20 m² de superficie de plancher

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

Les aires de stationnement imposées pour les véhicules motorisés s'appliquent aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux constructions existantes dans le cadre de travaux de réaménagement intérieur, transformation ou d'amélioration du bâtiment, s'accompagnant ou non de la création de surface de plancher ou dans le cadre d'un changement de destination.

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Conformément aux dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme pour les logements visés à l'article L151-34 du même code, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

UB-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

UB 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques.

UB 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (ex : fibre optique, adsl...).

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère résidentiel correspondant au quartier "Le Petit Vesinet". Il est composé de maisons bourgeoises qui ont abrité les familles des cadres et directeurs des anciennes mines. Ce quartier offre un cadre arboré qui rappelle les cités jardins. Par le présent règlement, la commune entend préserver le caractère unique et remarquable de ce quartier.

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

UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC 2, ainsi que les constructions et extensions annexes à usage d'abris pour animaux.

UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Sont admis aux conditions suivantes:**
- Les constructions à usage d'habitation, de services ou de bureau à condition qu'il s'agisse d'une extension du bâtiment principal et dans la limite de 20% de superficie de plancher.
- Les constructions à usage d'habitation, de services ou de bureau sur les unités foncières étant donné que celles-ci sont encore vierges de toute construction.
- Les activités de commerce, de bureau et de service, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires en matière de bruit et de circulation automobile
- Les constructions annexes et les garages, à condition qu'elles ne dépassent pas 150 m² cumulés d'emprise au sol.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UC-3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les accès doivent avoir une largeur de 3.5 m minimum, afin de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...). De plus, 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.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les chemins ruraux et les chemins d'exploitation.

2) Voirie

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

La trame douce doit toujours être assurée.

Les voies existantes et nouvelles, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire aisément demi-tour.

UC-4 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

2. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif s'il existe. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, les réseaux électriques et de courant faible doivent être aménagés en souterrain, sauf lorsqu'il y a existence des réseaux en façade sur la même rive.

IV - Stockage et enlèvement des déchets :

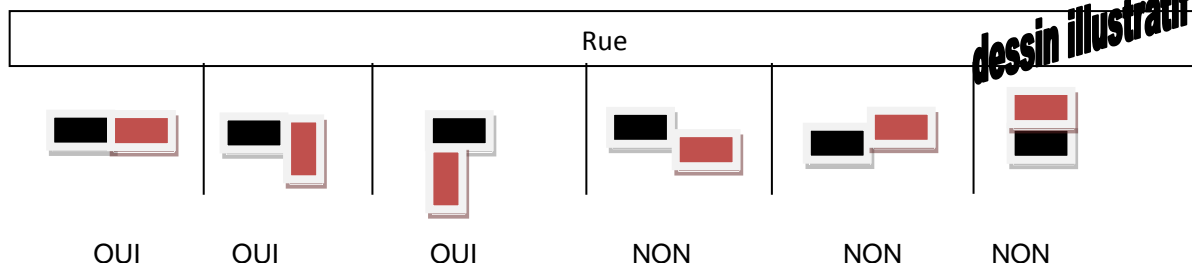
Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou toute création de nouveaux logements à partir d'une structure existante devra disposer, sur son terrain ou dans ses locaux, d'un emplacement permettant le stockage des bacs de déchets. La superficie de cet emplacement devra être cohérente avec le nombre de logements créés ou l'activité envisagée.

UC-5 **SUPERFICIE DES TERRAINS**

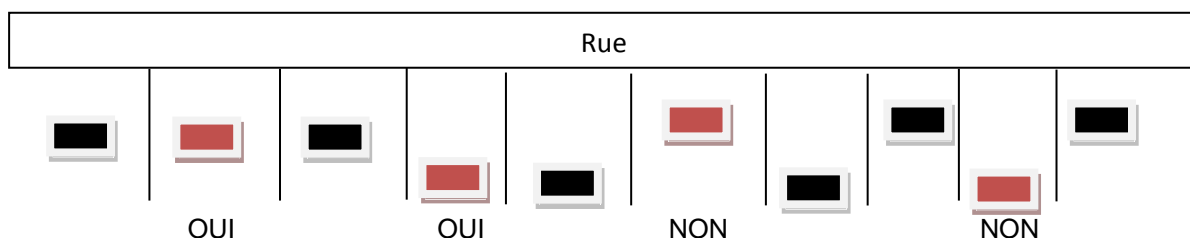
Non réglementé

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

Les extensions devront se faire dans le prolongement du bâtiment existant et ne pourront réduire le retrait initial par rapport à la voie ou l'emprise publique.



Les constructions nouvelles sur les terrains non bâtis ne pourront avoir un retrait supérieur ou inférieur à la construction principale voisine la plus proche.



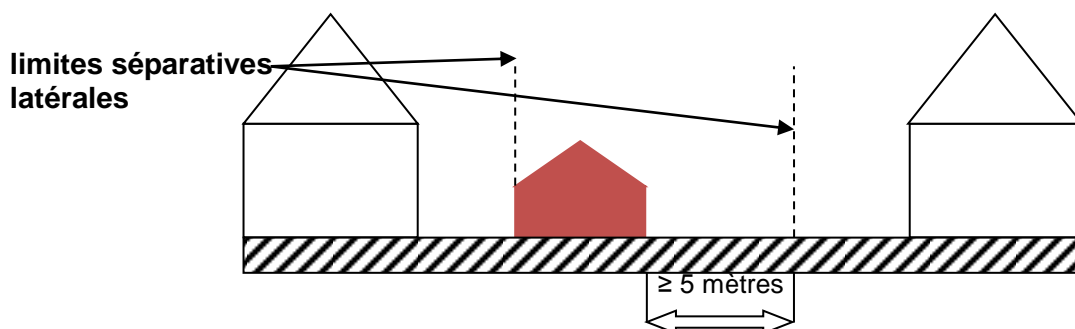
Les constructions annexes ne peuvent être implantées avec un retrait inférieur à celui de la construction principale. Toutefois, les constructions annexes de moins de 40 m² de superficie de plancher peuvent s'implanter en avant des constructions principales, à condition de respecter une distance de 5 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics, ni aux constructions équipements et annexes liées concourant aux missions de service public.

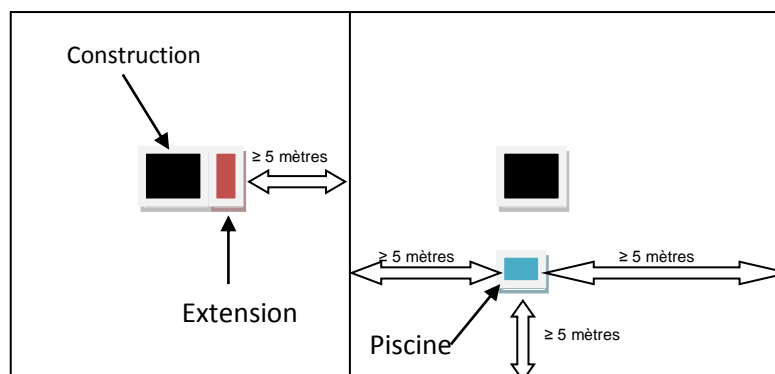
UC-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Exceptées les piscines, toutes les constructions annexes doivent s'implanter :

- soit sur une des deux limites séparatives latérales. Le retrait par rapport à la deuxième limite latérale ne pourra être inférieur à 5 mètres.
- Soit en retrait de limites séparatives. Ledit retrait ne pourra être inférieur à 3 mètres.



Les piscines et leurs margelles et plages, ainsi que les extensions ne pourront se situer à moins de 5 mètres des limites séparatives latérales et de fond de jardin.



Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics, ni aux constructions équipements et annexes liées concourant aux missions de service public.

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

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

UC-9 EMPRISE AU SOL

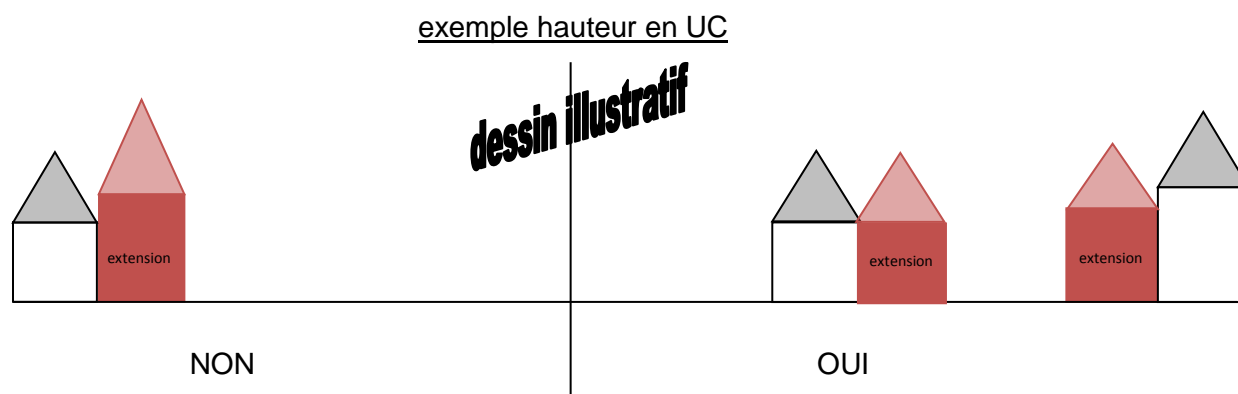
L'emprise au sol ne pourra dépasser 15% de l'unité foncière.

UC-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute extension devra présenter une hauteur et une volumétrie en harmonie avec la hauteur du bâtiment auquel elle s'adosse.

La hauteur maximum d'une extension doit être au plus égale à celle du bâtiment auquel elle est accolée.

Les constructions annexes ne peuvent dépasser 5 mètres au faitage.



La hauteur maximale des installations ou constructions non accolées ou non intégrées au bâtiment principal ne pourra dépasser 5 mètres hors tout compté à partir du terrain naturel.

Les ouvrages techniques privés accolés ou non accolés pourront avoir une hauteur maximale hors tout de 7 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics et d'intérêt général, tels que les logements locatifs sociaux bénéficiant de prêts réglementés par l'Etat.

UC-11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions annexes et les extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture,...) doivent être traités de manière homogène et harmonieuse. Ils ne doivent pas non plus porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

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

Les couleurs vives sont interdites pour les façades.

Les constructions annexes et les extensions devront être réalisées en dur, et devront s'apparenter à la construction principale (matériaux, teinte).

Terrassements

Les remblais et excavations autour des constructions sont interdits. Le terrain projeté devra correspondre au terrain naturel. Adaptation de plus ou moins 1 m par rapport au terrain naturel.

Façade

Construction en maçonnerie dure recouverte d'un enduit lisse, ou d'un parement d'aspect pierre, de couleur claire homogène.

Soubassement, (socle, terrasse, etc...) de couleur plus sombre.

Couverture

Les fenêtres de toits autorisées seront de type châssis intégré ou lucarne rampante. Les pentes devront être en harmonie avec les habitations existantes en vis à vis

Sauf en cas d'implantation en limite séparative où les toitures à un pan sont autorisées, les toitures des annexes seront au minimum de 2 pans.

Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge foncé à brun clair)

Les menuiseries et ferronneries

Les menuiseries respecteront les principes et les gammes de coloris établis dans les constructions existantes.

Les ferronneries seront peintes de couleur sombre.

Clôtures

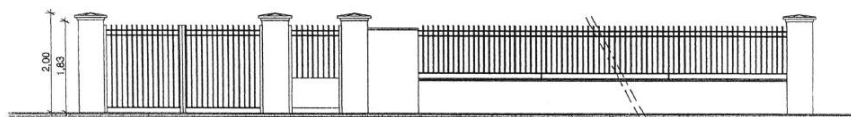
Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver

Clôture entre la voie publique et la parcelle

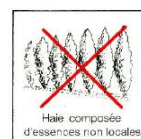
Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 2 mètres et seront composées soit :

- d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum d'aspect harmonieux avec la construction principale, complété sur le reste de la hauteur d'un dispositif à claire voie⁶, doublé ou non d'une haie vive d'essence locale.
- D'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive d'essence locale
- D'une haie vive d'essence locale
- Les piliers peuvent présenter une hauteur hors tout supérieure de 20 cm par rapport à la clôture,

Mur bahut et grille



A EVITER



Clôtures en limites séparatives de parcelles

Simple grillage ou grille d'une hauteur maximum de 2 m tendu entre piquet métallique fondé en terre ou sur murette d'une hauteur maximale de 0,40 m, doublé ou non d'une haie d'essences locales.

Clôtures entre limites séparatives de parcelles et espaces piétonniers

Simple grillage ou grille d'une hauteur de 1,60 m tendu entre piquet métallique fondé en terre, ou sur murette d'une hauteur maximale de 0,40 m doublé ou non d'une haie d'essences locales.

Pour l'ensemble des clôtures :

- Les plaques de béton sont interdites.
- Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette...)
- Les brises vues sont interdits
- L'utilisation des lauriers, thuyas, cyprès et autres conifères est interdite.
- Les murs accueillant les coffrets techniques et les boîtes aux lettres pourront présenter une sur-largeur et une sur hauteur limitée à 2.5 m.

UC-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Aucun stationnement des véhicules motorisés n'est autorisé sur les espaces et voies publics. Sur le domaine privé, les caravanes ne pourront stationner que dans les garages.

Le nombre de place de stationnement requis, hors garage, est le suivant :

- Deux places pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 50 m²
- Trois places pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m²

⁶ Grillage souple exclu

- Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 200 m², une place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m²
- Pour les bureaux, une place pour 20 m² de surface de plancher

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

Les aires de stationnement imposées pour les véhicules motorisés s'appliquent aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux constructions existantes dans le cadre de travaux de réaménagement intérieur, transformation ou d'amélioration du bâtiment, s'accompagnant ou non de la création de surface de plancher ou dans le cadre d'un changement de destination.

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Conformément aux dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme pour les logements visés à l'article L151-34 du même code, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

UC-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Déboisement et reboisement

L'abattage des arbres bien portants est interdit en dehors des aires de constructions. Tout arbre, abattu pour une raison quelconque devra être remplacé par un autre appelé au même développement, de même essence ou d'une essence choisie parmi celles qui sont acclimatées à la région.

Aspect

La zone non aedificandi résultant des marges d'isolement et de reculement sera traitée en jardins, pelouses et plantations, en vue d'obtenir une couverture végétale précoce et durable.

On fera le choix pour les plantations en mêlant conifères et feuillus et en associant des arbres à pousse rapide aux arbres à pousse lente, de manière à peupler rapidement les extérieurs en sujets de grande taille.

Les essences choisies le seront parmi celles qui sont adaptées à la région.

Les espaces non construits ne devront pas rester à l'abandon et ne devront à aucun moment servir de lieux de décharges, de dépôt ou d'étalage publicitaire.

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

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UC-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

UC 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques.

UC 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les extensions à vocation habitat ou bureau doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (ex : fibre optique, adsl...).

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine principalement destinée à l'habitat mais où les activités de bureau peuvent également s'installer. Il s'agit essentiellement du tissu pavillonnaire récent.

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

UD-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les activités économiques à l'exception de celles énumérées à l'article 2.
- Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de celui mentionné à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L.444-1 du Code de l'Urbanisme, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage.
- Les résidences mobiles de loisir, telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes, à l'exception du stationnement d'une caravane isolée (garage mort) sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole.
- Les hangars et les entrepôts.

UD-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions suivantes:

- Dans la zone inondable identifiée au Plan de Prévention des Risques « inondations » de la Vallée de la Nied allemande, les constructions, aménagements, équipements, ouvrages techniques et installations autorisées à l'article 1, à condition de respecter les dispositions du règlement du PPRi.
- Les dépôts de bois à usage de chauffage.
- La reconstruction à l'identique.

- Les constructions et les installations non conformes aux dispositions du présent règlement si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les activités de bureau, de commerce et de service à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires en matière de bruit et de circulation automobile.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UD-3 ACCES ET VOIRIE

3) Accès

Les accès doivent avoir une largeur de 3.5 m minimum, afin de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...). De plus, 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.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les chemins ruraux et les chemins d'exploitation.

4) Voirie

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

La trame douce doit toujours être assurée.

Les voies existantes et nouvelles, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire aisément demi-tour.

UD-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

2. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif séparatif, s'il existe.

Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, les réseaux électriques et de courant faible doivent être aménagés en souterrain

IV - Stockage et enlèvement des déchets :

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, ou toute création de nouveaux logements à partir d'une structure existante devra disposer, sur son terrain ou dans ses locaux, d'un emplacement permettant le stockage des bacs de déchets. La superficie de cet emplacement devra être cohérente avec le nombre de logements créés ou l'activité envisagée.

UD-5 SUPERFICIE DES TERRAINS

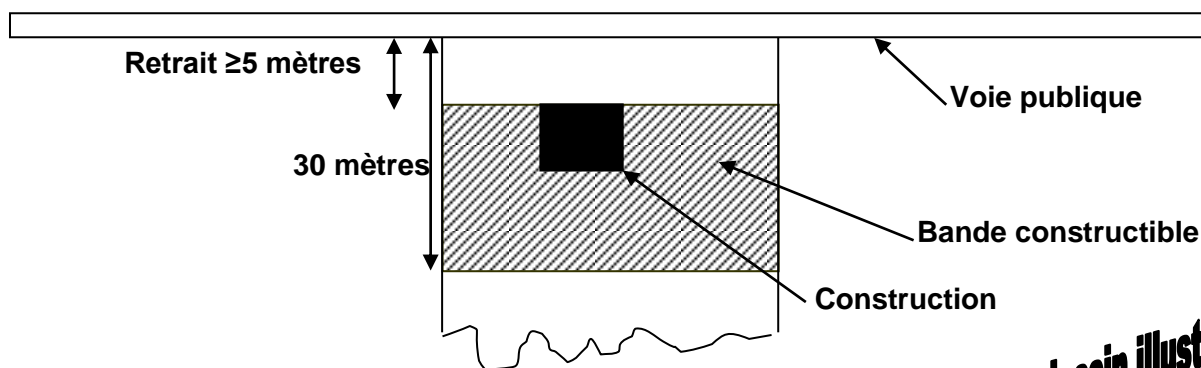
Non réglementé

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

Toutes les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies, et à l'intérieur d'une bande de constructibilité de 30 mètres comptée à partir de l'alignement desdites voies.

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

Les constructions annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol et de hauteur par rapport au terrain naturel inférieure à 5 mètres au faitage, peuvent avoir un retrait supérieur à 30 mètres.



Un retrait différent peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Sur l'ensemble de la zone UD, Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

UD-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul par rapport à au moins une des deux limites séparatives. Sur la partie où le retrait est adopté, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur calculée du terrain naturel à l'égout de toiture de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas de toiture terrasse, le point bas de l'acrotère se substitue à l'égout de toiture.

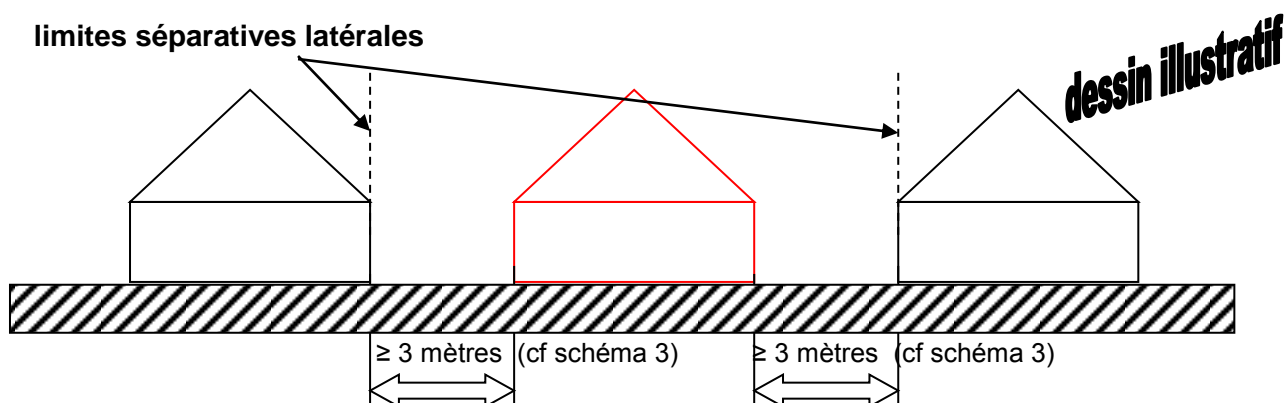
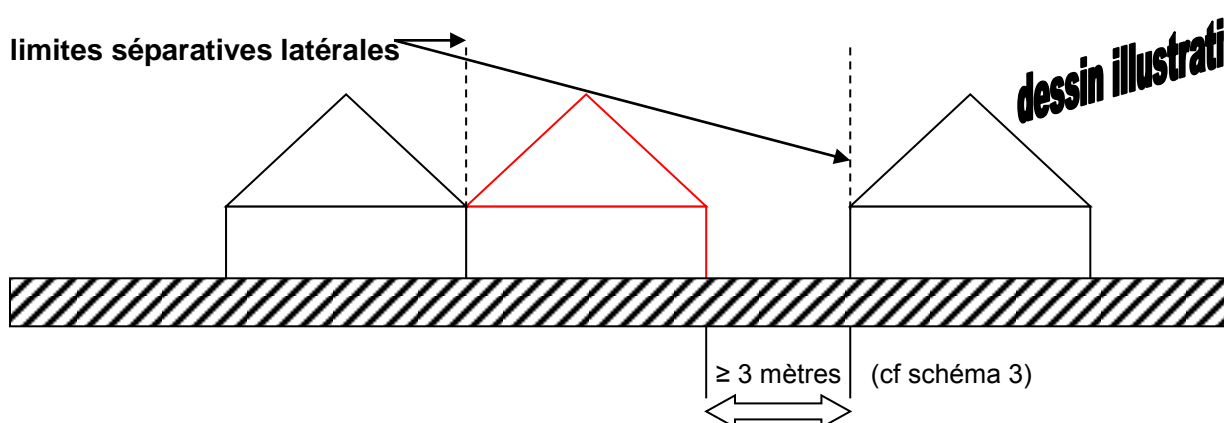
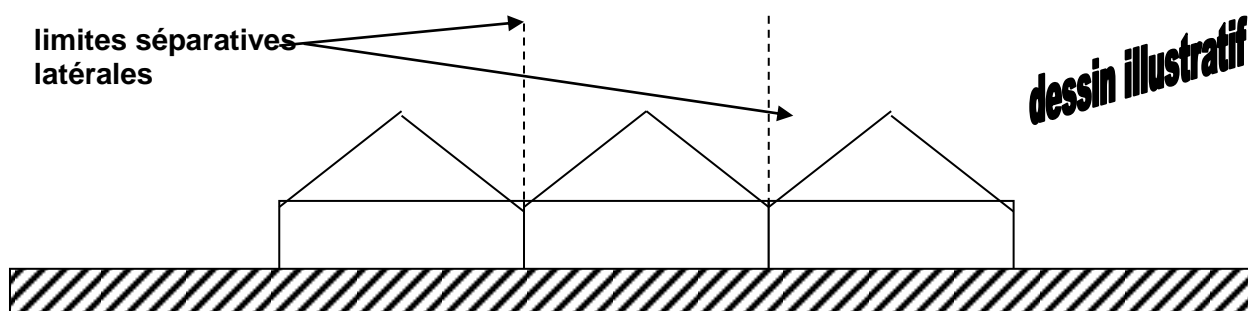
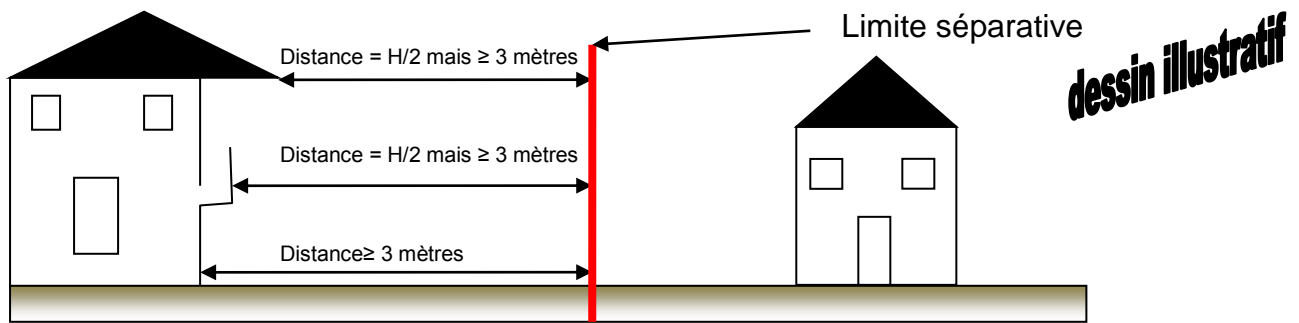


Schéma 3 : Distance à respecter entre tout point de la construction et la limite séparative en cas de recul



Sur l'ensemble de la zone UD, ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

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

Sur une même propriété, les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

UD-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

Cette disposition de s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

UD-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

En cas de toiture terrasse, le point bas de l'acrotère se substitue à l'égout de toiture

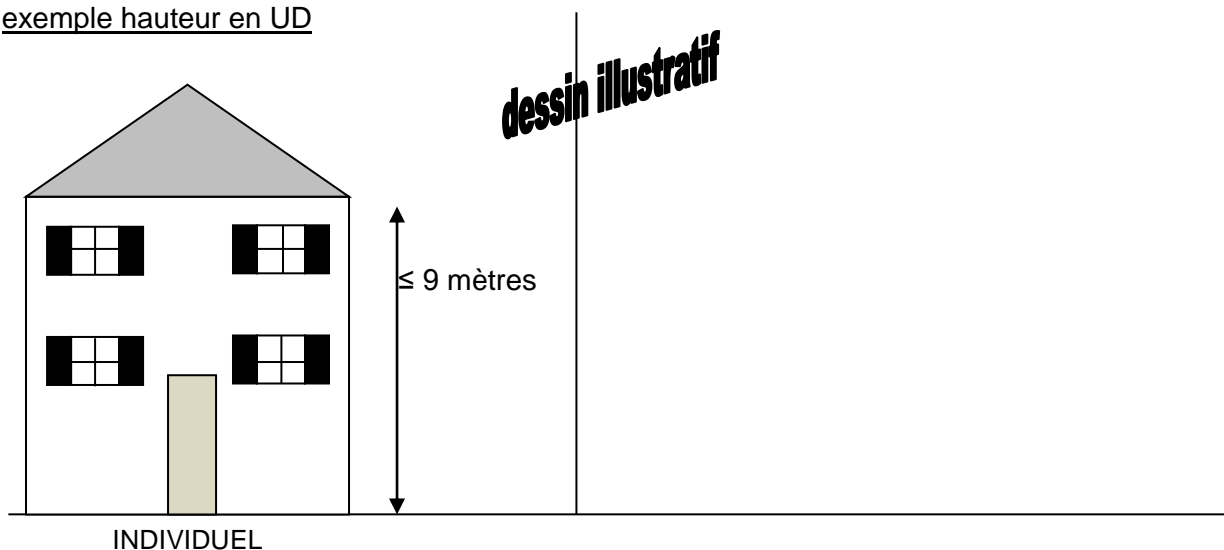
Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Les ouvrages techniques privés accolés ou non accolés pourront avoir une hauteur maximale hors tout de 7 mètres.

La hauteur maximale des installations ou constructions non accolées ou non intégrées au bâtiment principal ne pourra dépasser 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics et d'intérêt général, tels que les logements locatifs sociaux bénéficiant de prêts réglementés par l'Etat.

exemple hauteur en UD



UD-11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs extensions et/ou annexes, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) doivent être traités de manière homogène et harmonieuse. Ils ne doivent pas non plus porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

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

Les couleurs vives sont interdites pour les façades.

Les annexes non accolées ou non intégrées à la construction principale devront être réalisées soit en bois, soit en dur, dans le même style que la construction principal.

Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge foncé à brun clair) ou de ton ardoise.

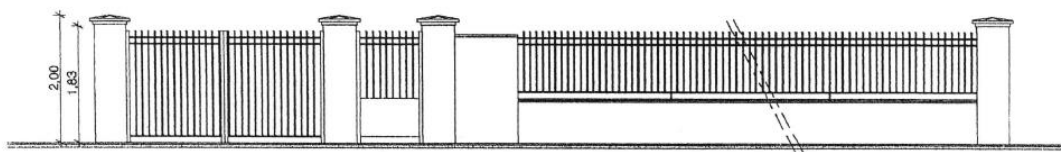
Clôture entre la voie publique et la parcelle

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1.5 mètres et seront composées soit :

- d'un mur bahut sur le premier tiers, d'aspect harmonieux avec la construction principale, complété sur le reste de la hauteur d'un dispositif à claire voie⁷, doublé ou non d'une haie vive d'essence locale.
- D'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive d'essence locale
- D'une haie vive d'essence locale
- Les piliers peuvent présenter une hauteur hors tout supérieure de 20 cm par rapport à la clôture,

⁷ Grillage souple exclu

Mur bahut et grille



A EVITER



Clôtures en limites séparatives de parcelles

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Pour l'ensemble des clôtures, les éléments hétéroclites et de fortune sont interdits (roue de charrette, canisse, bâche plastique, tôles...)

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liés concourant aux missions de services publics.

UD-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Une place pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 50 m²
- Deux places pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m²
- Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 200 m², une place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m²
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations.
- Pour les activités économiques autorisées : 1 emplacement pour 20 m² de surface de plancher

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

Les aires de stationnement imposées pour les véhicules motorisés s'appliquent aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux constructions existantes dans le cadre de travaux de réaménagement intérieur, transformation ou d'amélioration du bâtiment, s'accompagnant ou non de la création de surface de plancher ou dans le cadre d'un changement de destination.

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Conformément aux dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme pour les logements visés à l'article L151-34 du même code, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

UD-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être suffisamment perméables pour permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UD-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

UD 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques.

UD 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (ex : fibre optique, adsl...).

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements publics, notamment de loisirs et de sports et aux équipements logistiques complémentaires (restaurants...). Une attention particulière est portée au caractère boisé d'une partie de la zone.

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

UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Aucune construction, installation et ouvrage technique n'est autorisée sauf ceux énumérés à l'article 2 et ceux qui sont directement liés aux équipements publics de loisirs, de sports et aux équipements logistiques complémentaires.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des équipements admis.

Les constructions à usage de restauration, à condition qu'elles soient liées aux équipements publics admis.

Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées aux constructions admises.

Les Occupations et Utilisations des Sols mentionnées ci-avant, situées à moins de 35 m du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

Les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les accès doivent avoir une largeur de 3.5 m minimum, afin de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...). De plus, 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.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les chemins ruraux et les chemins d'exploitation.

2) Voirie

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

La trame douce doit toujours être assurée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 10 mètres d'emprise et présenter une bande de roulement d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire aisément demi-tour.

UE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction, installation ou ouvrage technique nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

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

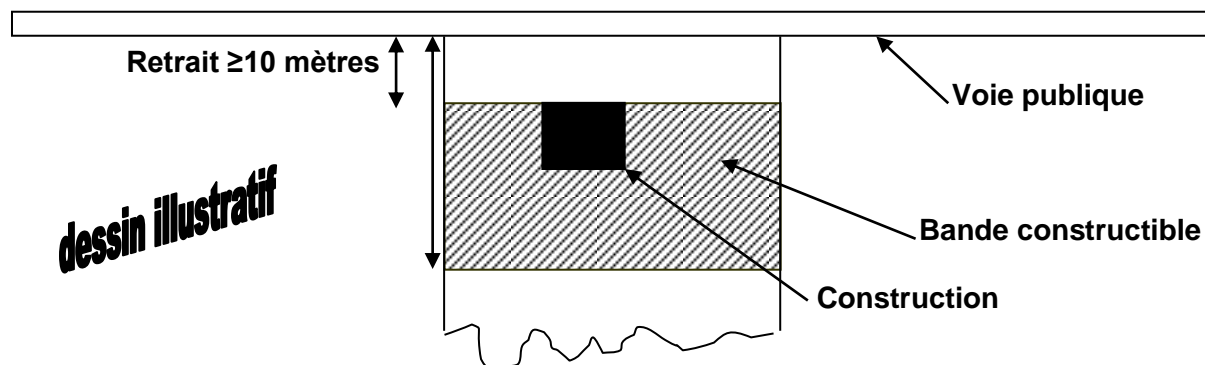
UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

La façade donnant sur tout espace public et/ou sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement desdites voies et/ou espaces publics existants, à modifier ou à créer.

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



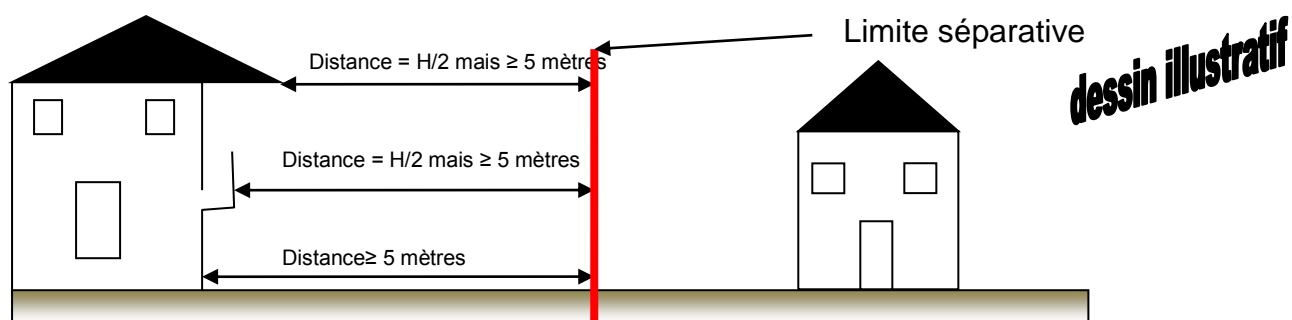
Toutefois, pour l'extension d'une construction existante, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale, tout en conservant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique et/ou des espaces publics existants, à modifier ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liés concourant aux missions de services publics.

UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction à édifier ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Schéma 3 : Distance à respecter entre tout point de la construction et la limite séparative en cas de recul



Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

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

Pas de prescription.

UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur une même unité foncière ne peut excéder 20% de la surface du terrain.

UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions d'habitation et de restauration admises, la hauteur maximale de la construction projetée, calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture, est fixée à 8 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics et d'intérêt général, tels que les logements locatifs sociaux bénéficiant de prêts réglementés par l'Etat.

UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

En milieu boisé, les constructions devront adopter toutes mesures permettant la meilleure intégration paysagère du bâti.

Pour les constructions d'habitation, dépendances, et de restauration, les couleurs vives sont interdites pour les façades.

UE 12 - STATIONNEMENT

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

- logement 2 emplacements
- restaurant 1 emplacement pour 10 m² de salle.

Les aires de stationnement réservées aux équipements publics doivent être suffisantes pour répondre aux besoins créés, notamment pour le stationnement des visiteurs.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

En milieu boisé, seules les surfaces nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises et à leur fonctionnement, pourront être déboisées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

UE 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques.

UE 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (ex : fibre optique, adsl...).

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques et de formation.

RAPPEL : Cette zone est partiellement concernée par un aléa faible minier. Par conséquent, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet 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.

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

UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les constructions et occupations du sol suivantes sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines :

- d'équipement collectif ou concourant à une mission de service public.,
- de commerce,
- d'artisanat,
- de bureaux ou de services,
- de stationnement,
- industriel
- d'entrepôts.

Un logement et ses annexes est autorisé par unité foncière, à condition qu'il soit nécessaire à la direction ou au gardiennage de l'activité autorisée

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Les aménagements et constructions situées en zone d'aléa minier sont autorisés à condition que les aménageurs et les constructeurs justifient de la prise en compte du risque.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les accès doivent avoir une largeur de 3.5 m minimum, afin de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures

ménagères, etc...). De plus, 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.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les chemins ruraux et les chemins d'exploitation.

2) Voirie

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

La trame douce doit toujours être assurée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 10 mètres d'emprise et présenter une bande de roulement d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire aisément demi-tour.

UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

2. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif séparatif, s'il existe. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, les réseaux électriques et de courant faible doivent être aménagés en souterrain

IV - Stockage et enlèvement des déchets :

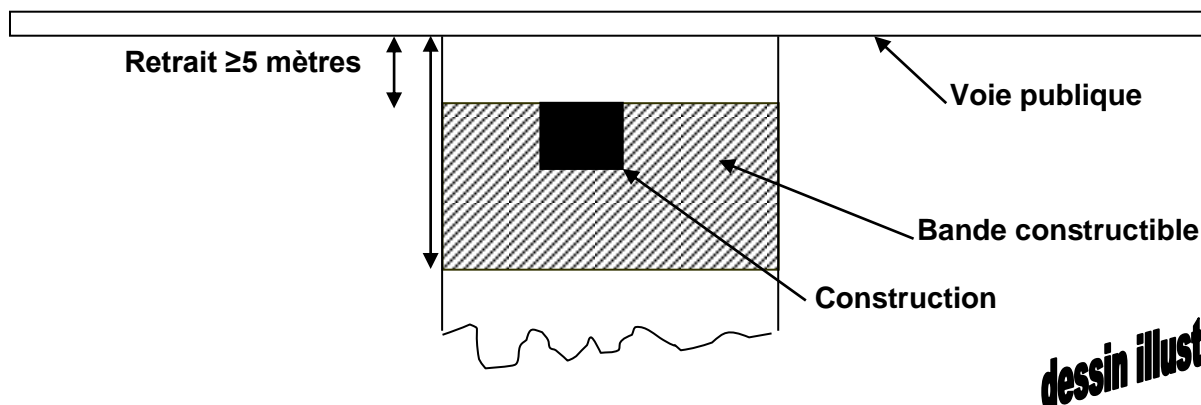
Toute nouvelle construction principale, ou toute création d'un nouveau logement à partir d'une structure existante devra disposer, sur son terrain ou dans ses locaux, d'un emplacement permettant le stockage des bacs de déchets. La superficie de cet emplacement devra être cohérente avec l'activité envisagée.

UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies.



Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

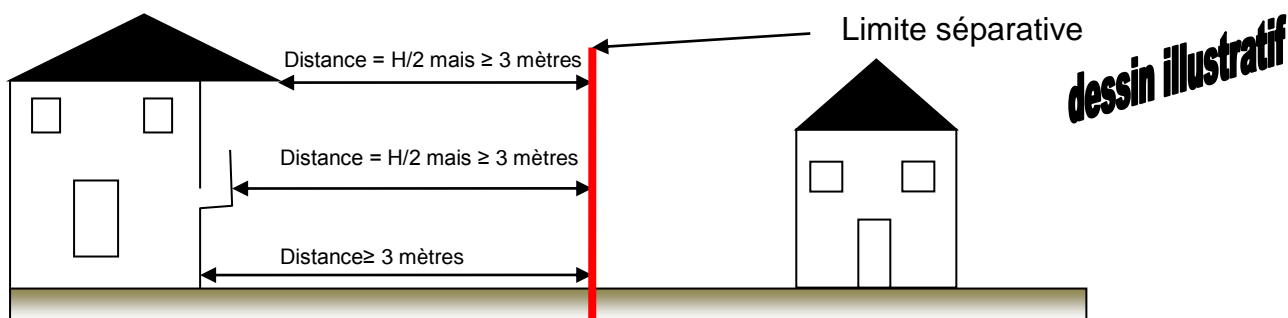
Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

Schéma 3 : Distance à respecter entre tout point de la construction et la limite séparative en cas de recul



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

Néant.

UX 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 12 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

Forme :

Les toitures terrasses ou à faible pente, végétalisées ou non, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement. Dans ce cas, les acrotères doivent couronner la périphérie de la construction.

Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

Aspect des matériaux et couleurs :

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tel que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits ou recouverts d'un bardage.

Clôtures :

Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont autorisées à condition d'être enduites ou végétalisées.

Les brises-vues (tels que bâches plastiques,...) sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tel que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

UX 12 - STATIONNEMENT

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

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

UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

UX 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques.

UX 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

III Zone à urbaniser

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée destinée essentiellement à l'habitat, au bureaux, aux commerces, aux services.

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

1AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les activités économiques à l'exception de celles énumérées à l'article 2.
- Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de celui mentionné à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L.444-1 du Code de l'Urbanisme, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage.
- Les résidences mobiles de loisir, telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes, à l'exception du stationnement d'une caravane isolée (garage mort) sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole.
- Les hangars et les entrepôts.

1AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions suivantes:

- Les constructions non mentionnées à l'article 1AU-1 à condition :
 - a) Que l'opération envisagée respecte l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur,
 - b) Que ces constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé (lotissement, permis groupé, permis valant division, ZAC,...)
 - c) Que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés,
 - d) Qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

- Dans la zone inondable identifiée au Plan de Prévention des Risques « inondations » de la Vallée de la Nied allemande, les constructions, aménagements, équipements, ouvrages techniques et installations autorisées à l'article 1, à condition de respecter les dispositions du règlement du PPRi.
- Les dépôts de bois à usage de chauffage.
- La reconstruction à l'identique.
- Les constructions, installations, équipements publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services public.
- Les activités de bureau, de commerce et de service à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires en matière de bruit et de circulation automobile.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1AU-3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les accès doivent avoir une largeur de 3.5 m minimum, afin de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...). De plus, 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.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les chemins ruraux et les chemins d'exploitation.

2) Voirie

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

La trame douce doit toujours être assurée.

Les voies existantes et nouvelles, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire aisément demi-tour.

1AU-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

2. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif séparatif, s'il existe. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, les réseaux électriques et de courant faible doivent être aménagés en souterrain

IV - Stockage et enlèvement des déchets :

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, ou toute création de nouveaux logements à partir d'une structure existante devra disposer, sur son terrain ou dans ses locaux, d'un emplacement permettant le stockage des bacs de déchets. La superficie de cet emplacement devra être cohérente avec le nombre de logements créés ou l'activité envisagée.

1AU-5 SUPERFICIE DES TERRAINS

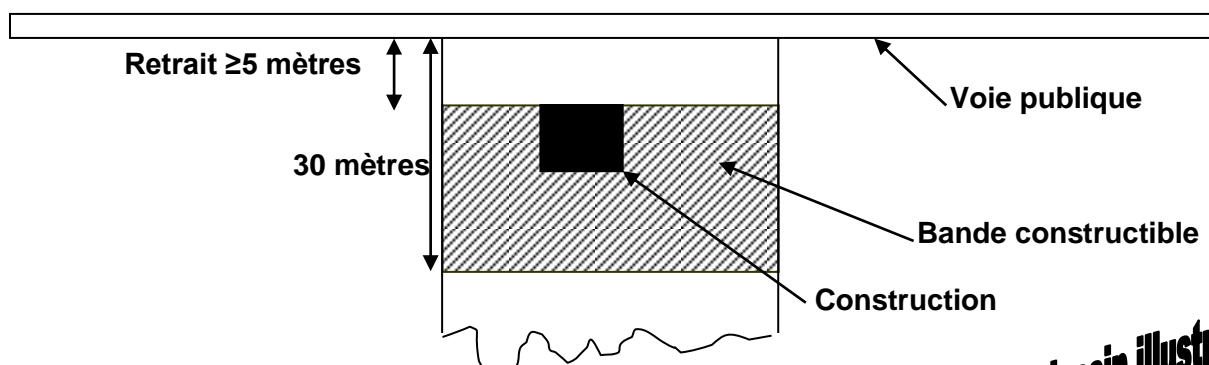
Non réglementé

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

Toutes les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies, et à l'intérieur d'une bande de constructibilité de 30 mètres comptée à partir de l'alignement desdites voies.

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

Les constructions annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol et de hauteur par rapport au terrain naturel inférieure à 5 mètres au faitage, peuvent avoir un retrait supérieur à 30 mètres.



dessin illustratif

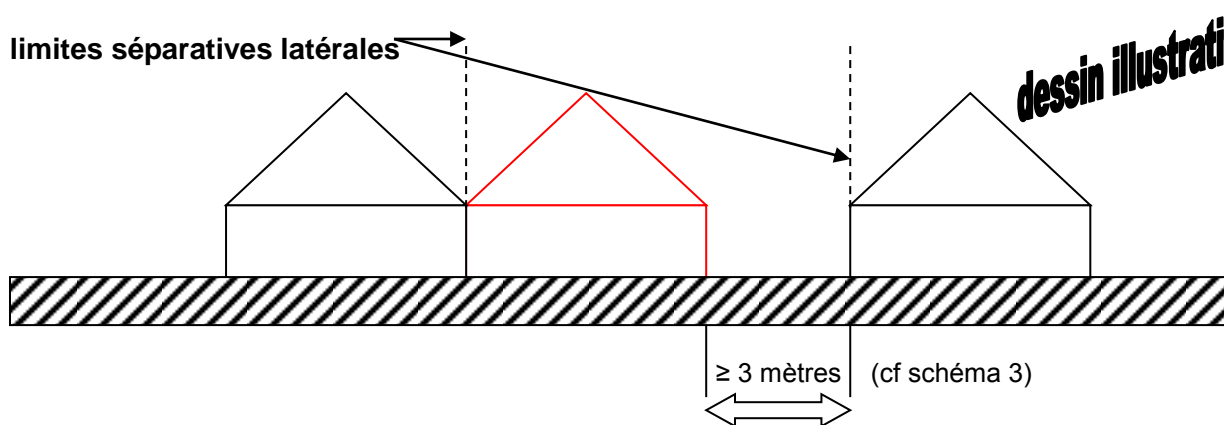
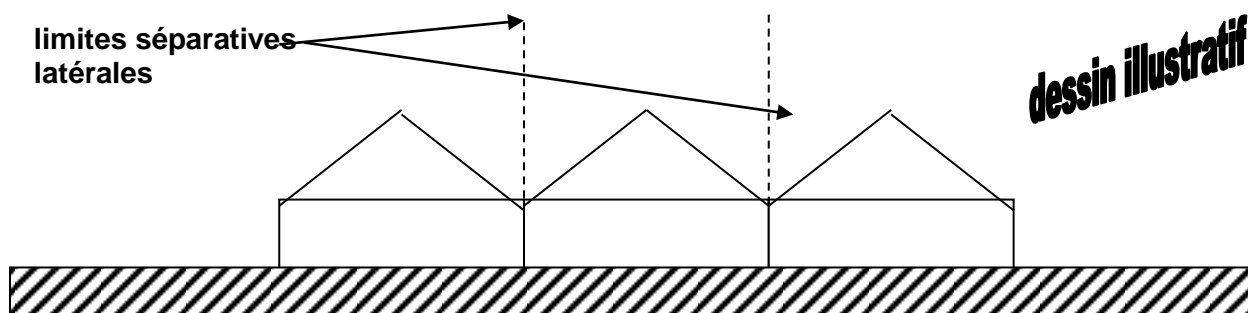
Un retrait différent peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Sur l'ensemble de la zone 1AU, ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul par rapport à au moins une des deux limites séparatives. Sur la partie où le retrait est adopté, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur calculée du terrain naturel à l'égout de toiture de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas de toiture terrasse, le point bas de l'acrotère se substitue à l'égout de toiture.



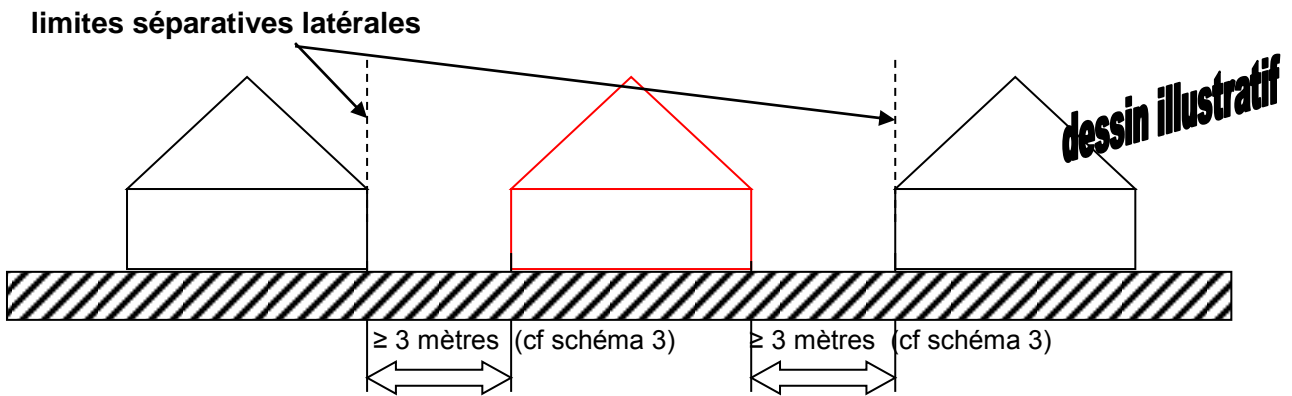
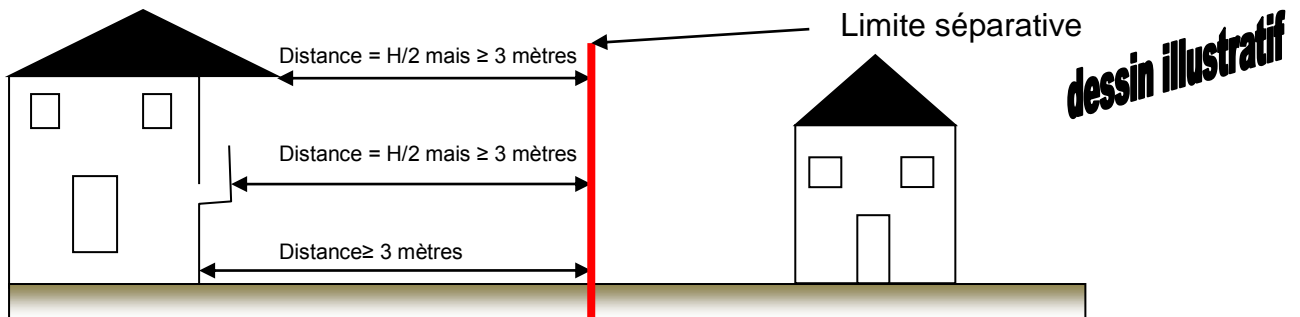


Schéma 3 : Distance à respecter entre tout point de la construction et la limite séparative en cas de recul



Sur l'ensemble de la zone 1AU, ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

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

Sur une même propriété, les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

1AU-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

Cette disposition de s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

1AU-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

En cas de toiture terrasse, le point bas de l'acrotère se substitue à l'égout de toiture

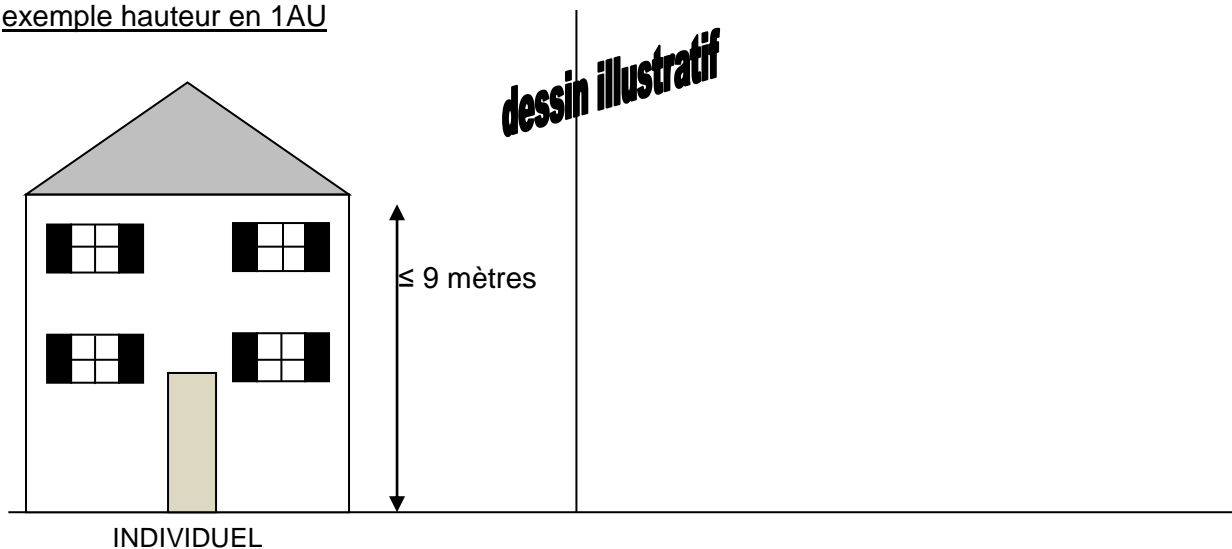
Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Les ouvrages techniques privés accolés ou non accolés pourront avoir une hauteur maximale hors tout de 7 mètres.

La hauteur maximale des installations ou constructions non accolées ou non intégrées au bâtiment principal ne pourra dépasser 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics et d'intérêt général, tels que les logements locatifs sociaux bénéficiant de prêts réglementés par l'Etat.

exemple hauteur en 1AU



1AU-11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs extensions et/ou annexes, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) doivent être traités de manière homogène et harmonieuse. Ils ne doivent pas non plus porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

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

Les couleurs vives sont interdites pour les façades.

Les annexes non accolées ou non intégrées à la construction principale devront être réalisées soit en bois, soit en dur, dans le même style que la construction principal.

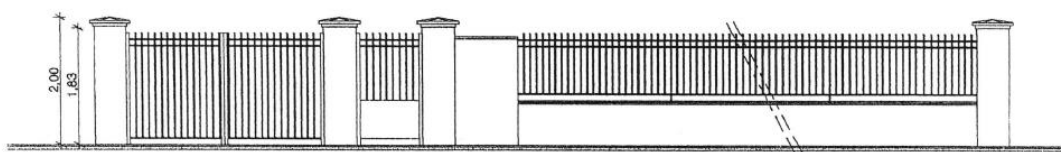
Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge foncé à brun clair) ou de ton ardoise.

Clôture entre la voie publique et la parcelle

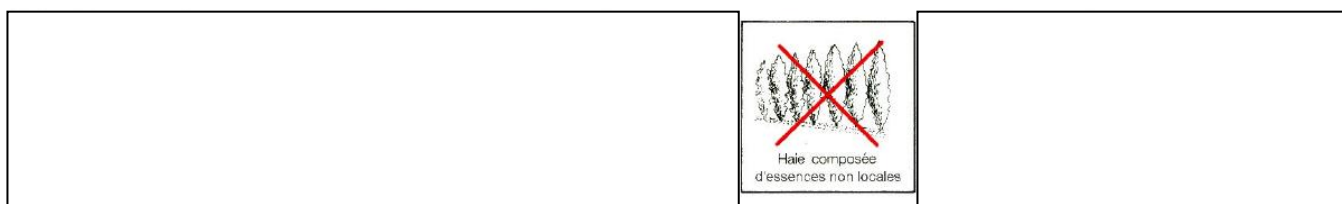
Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1.5 mètres et seront composées soit :

- d'un mur bahut sur le premier tiers, d'aspect harmonieux avec la construction principale, complété sur le reste de la hauteur d'un dispositif à claire voie⁸, doublé ou non d'une haie vive d'essence locale.
- D'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive d'essence locale
- D'une haie vive d'essence locale
- Les piliers peuvent présenter une hauteur hors tout supérieure de 20 cm par rapport à la clôture,

Mur bahut et grille



A EVITER



Clôtures en limites séparatives de parcelles

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Pour l'ensemble des clôtures, les éléments hétéroclites et de fortune sont interdits (roue de charrette, canisse, bâche plastique, tôles...)

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

1AU-12

OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Une place pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 50 m²
- Deux places pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m²

⁸ Grillage souple exclu

- Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 200 m², une place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m²
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations.
- Pour les activités économiques autorisées : 1 emplacement pour 20 m² de surface de plancher

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

Les aires de stationnement imposées pour les véhicules motorisés s'appliquent aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux constructions existantes dans le cadre de travaux de réaménagement intérieur, transformation ou d'amélioration du bâtiment, s'accompagnant ou non de la création de surface de plancher ou dans le cadre d'un changement de destination.

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Conformément aux dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme pour les logements visés à l'article L151-34 du même code, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

1AU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être suffisamment perméables pour permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1AU-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

1AU 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques.

1AU 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (ex : fibre optique, adsl...).

ZONE 1AUx

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 1AUx ne sont actuellement pas suffisamment équipées pour recevoir le développement urbain à vocation économiques. Elles sont justifiées par le manque de potentiel constructible étant donné que la zone UX est à ce jour complète.

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

1AUx1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

1AUx2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et occupations du sol suivantes sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines :

- d'équipement collectif ou concourant à une mission de service public.
- de commerce,
- d'artisanat,
- de bureaux ou de services,
- de stationnement,
- industriel
- d'entrepôts.

Un logement et ses annexes est autorisé par unité foncière, à condition qu'il soit nécessaire à la direction ou au gardiennage de l'activité autorisée

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1AUx3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les accès doivent avoir une largeur de 3.5 m minimum, afin de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...). De plus, 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.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les chemins ruraux et les chemins d'exploitation.

2) Voirie

Les voiries principales doivent suivre au mieux les isoplèthes d'altitude.

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

La trame douce doit être assurée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 10 mètres d'emprise et présenter une bande de roulement d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire aisément demi-tour.

1AUX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

2. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif séparatif, s'il existe. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, les réseaux électriques et de courant faible doivent être aménagés en souterrain

IV - Stockage et enlèvement des déchets :

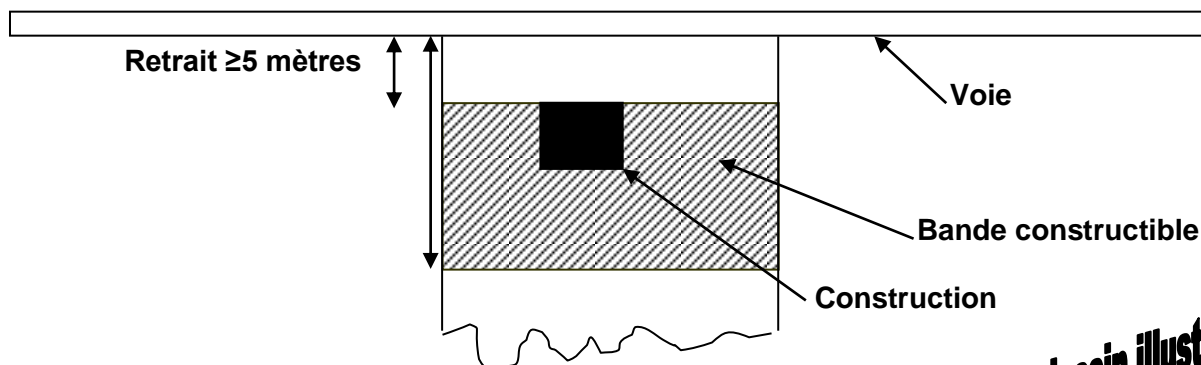
Toute nouvelle construction principale, ou toute création d'un nouveau logement à partir d'une structure existante devra disposer, sur son terrain ou dans ses locaux, d'un emplacement permettant le stockage des bacs de déchets. La superficie de cet emplacement devra être cohérente avec l'activité envisagée.

1AUX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

1AUx6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies. La limite d'emprise des voies privées se substitue à la notion d'alignement des voies publiques.



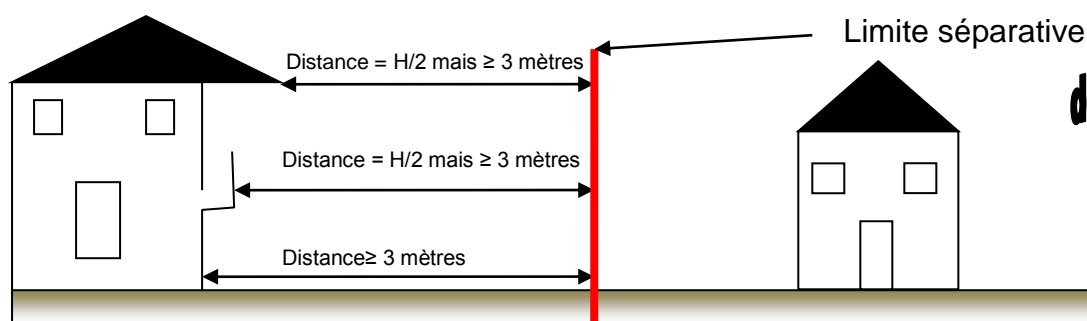
Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liés concourant aux missions de services publics.

1AUx7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liés concourant aux missions de services publics.

Schéma 3 : Distance à respecter entre tout point de la construction et la limite séparative en cas de recul



1AUx8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

1AUx9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne pourra excéder 60 %, et la surface de sol imperméabilisé 75 %, de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone.

1AUx10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 12 mètres.

1AUx11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

Forme :

Les toitures terrasses ou à faible pente, végétalisées ou non, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement. Dans ce cas, les acrotères doivent couronner la périphérie de la construction.

Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

Aspect des matériaux et couleurs :

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tel que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits ou recouverts d'un bardage.

Clôtures :

Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont autorisées à condition d'être enduites ou végétalisées.

Les brises-vues (tels que bâches plastiques,...) sont interdits.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

1AUx12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

1AUx13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement des eaux de pluie devra se faire par un système de bassins d'infiltration et de noues paysagères.

Les 25 % de surface libre non imperméabilisés de l'unité foncière devront obligatoirement être en espaces de pleine terre et bénéficier d'un aménagement paysager de qualité.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1AUx14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

1AUx15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions à vocation habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques

1AUx16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)

IV Zones agricoles

CARACTERE DE LA ZONE

- La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières.

Elle comprend un secteur Aa qui est inconstructible.

SECTION I

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

A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone A toutes les constructions, installations et occupations des sols non mentionnées à l'article A-2.

En outre, toutes les constructions, aménagements, équipements, ouvrages techniques, installations et occupations des sols sont interdites en secteur Aa, à l'exception de celles mentionnées au dernier alinéa de l'article A-2 suivant.

Aucune construction n'est autorisée à moins de 25 mètres des cours d'eau.

Aucune construction n'est autorisée au sein des zones inondables identifiées au PPRi et joint au présent dossier de PLU

A-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admis aux conditions suivantes que:

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone

Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole y compris les installations classées au titre de la protection de l'environnement quand elles sont liées à l'activité agricole

Les constructions d'habitation et leurs annexes si elles sont liées et nécessaires à la présence de bâtiment d'exploitation et sont destinés au logement de l'exploitant.

Les dépôts de matières liés à l'activité agricole sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et que ce ne soit pas incompatible avec la proximité des habitations.

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Les constructions, aménagements, équipements, ouvrages techniques et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ou concourant à une mission de service public et d'intérêt collectif, notamment ceux liés au cimetière.

SECTION II

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

A-3 ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, source ou forage est admise sous réserve que l'eau soit potable et que le débit soit suffisant.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement non collectif est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

A-5 SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'une construction dont la hauteur excède 10 m, elle devra être implantée à une distance au moins égale à sa hauteur prise depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage.

Dans tous les cas, aucune construction nouvelle ne peut être érigée à moins de 10 mètres des limites des zones UA, UD et 2AU

Aucune construction à vocation agricole ne peut s'implanter à moins de 50 mètres d'une zone U ou AU si elle est soumise au RSD et 100 mètres si elle est classée en ICPE

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

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

Non réglementé.

A-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

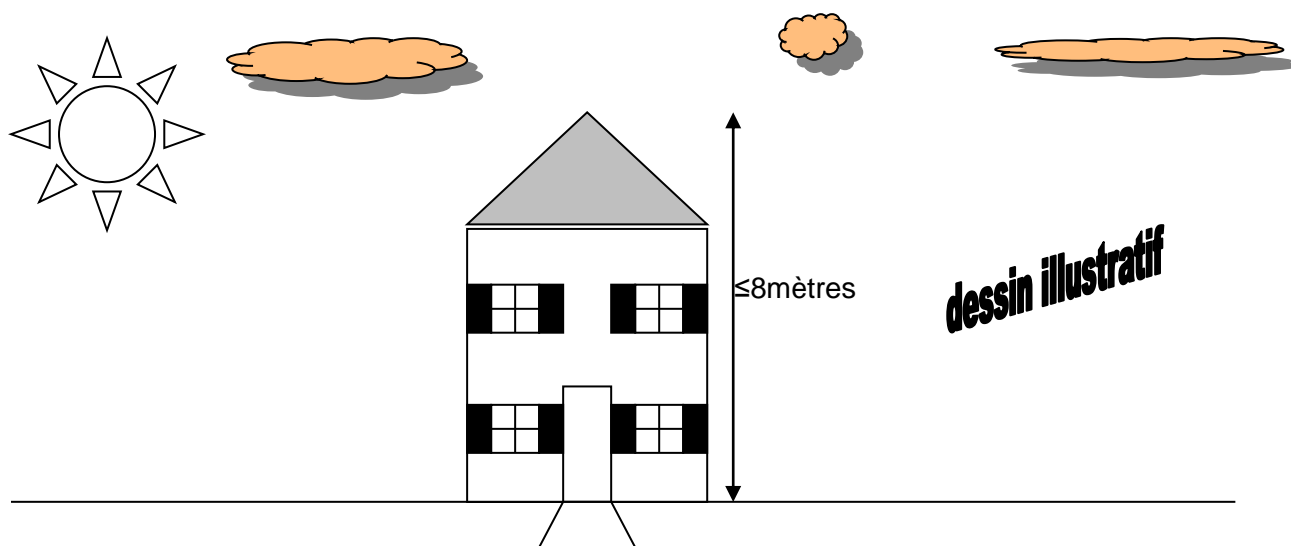
A-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions a usage habitation, La hauteur maximum est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

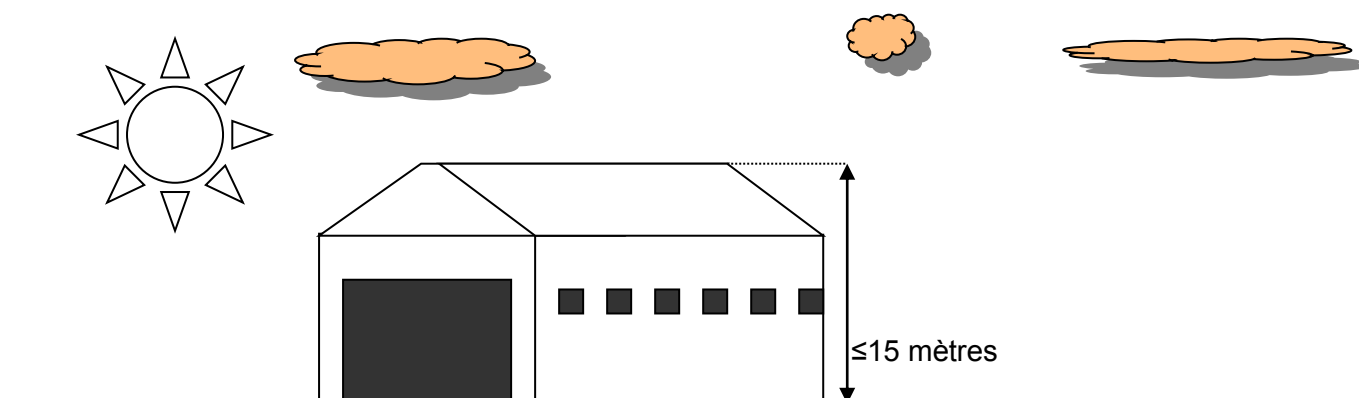
Les constructions ne pourront dépasser R+1+C.

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

- 8 mètres au faîtage pour les constructions d'habitation.
- 5 m au faîtage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).



Pour les constructions nécessaires à l'activité agricole, elles ne doivent pas excéder 15 mètres au faitage.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.

A-11 ASPECT EXTERIEUR

CONSTRUCTIONS A VOCATION HABITATION

Les constructions et leurs extensions et/ou annexes, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) doivent être traités de manière homogène et harmonieuse. Ils ne doivent pas non plus porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

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

Les couleurs vives sont interdites pour les façades.

Les annexes non accolées ou non intégrées à la construction principale devront être réalisées soit en bois, soit en dur, dans le même style que la construction principal.

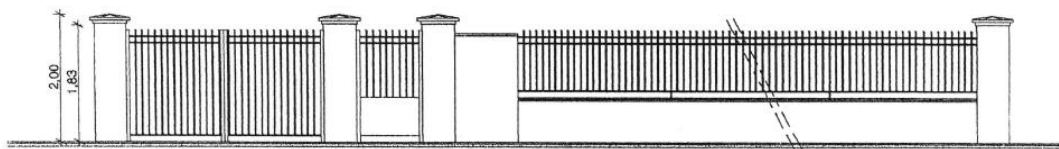
Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge foncé à brun clair) ou de ton ardoise.

Clôture entre la voie publique et la parcelle

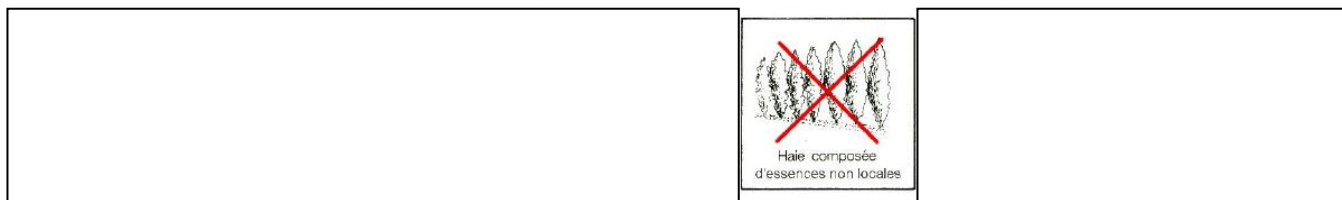
Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1.5 mètres et seront composées soit :

- d'un mur bahut sur le premier tiers, d'aspect harmonieux avec la construction principale, complété sur le reste de la hauteur d'un dispositif à claire voie⁹, doublé ou non d'une haie vive d'essence locale.
- D'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive d'essence locale
- D'une haie vive d'essence locale
- Les piliers peuvent présenter une hauteur hors tout supérieure de 20 cm par rapport à la clôture,

Mur bahut et grille



A EVITER



Clôtures en limites séparatives de parcelles

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Pour l'ensemble des clôtures, les éléments hétéroclites et de fortune sont interdits (roue de charrette, canisse, bâche plastique, tôles...)

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

⁹ Grillage souple exclu

AUTRES CONSTRUCTIONS

Forme :

Les bâtiments agricoles seront traités dans un souci d'intégration au site.

Matériaux et couleurs :

Les couvertures et bardages en matériaux réfléchissants sont interdits, sauf dans le cas d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

La couleur des bardages des bâtiments liés aux activités agricoles devra respecter le site d'implantation. Elles devront respecter les tons pierre (de beige à marron). De ce fait, les couleurs vives sont interdites.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en pierre de taille devront être conservés et laissés apparents.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

A-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Toutefois, il est demandé deux places de stationnement par logement créé.

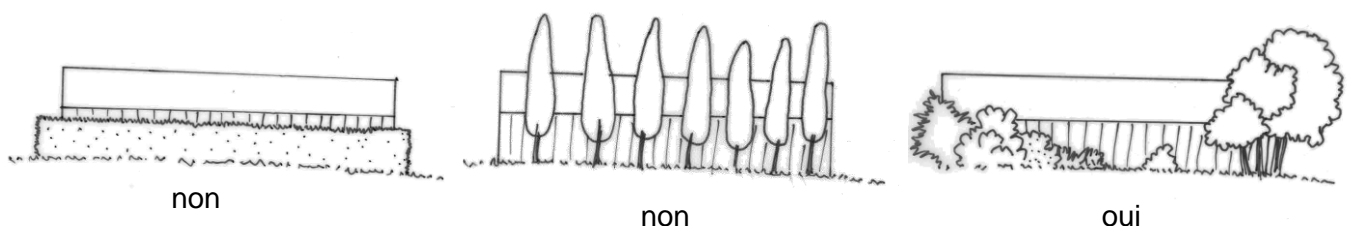
A-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible.

Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Dépôts, stockages et bâtiments d'activité

Ces implantations devront être accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage et devront respecter les préconisations des schémas ci-dessous



SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

A-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques

A-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)

V Zones naturelles

SECTION I

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

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental ou des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.

Elle est également concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Nied Allemande

La zone N comprend

Un secteur Nj, correspondant aux parcs et fonds de jardins

Un secteur NI, correspondant aux zones réservées aux sports et aux loisirs

Un secteur Nzh identifié comme zone humide

N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

En zone N, Nj et NI, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

En zone Nzh, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Aucune construction n'est autorisée à moins de 25 mètres des cours d'eau

Aucune construction n'est autorisée au sein des zones inondables identifiées au PPRi

N-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions suivantes:

Dans l'ensemble de la zone N :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone N.

Les constructions, aménagements, équipements, ouvrages techniques et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ou concourant à une mission de service public et d'intérêt collectif, notamment ceux liés au cimetière.

En secteur NI :

Les constructions, installations, travaux et aménagements à vocation, de sports et de loisirs non motorisés.

En secteur Nj :

- les piscines et bassins,
- le système d'assainissement non collectif,
- les annexes, dépendances, constructions à vocation de loisirs (abris de jardins, garage, pool house, pergolas...) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière. Les piscines n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.
- les extensions de constructions existantes (dans la limite d'emprise au sol et de surface de plancher de 20% de ces constructions existantes).

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

N-3 ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur. Il est à la charge exclusive du pétitionnaire

À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, source ou forage est admise sous réserve que l'eau soit potable et que le débit soit suffisant. Cet aménagement est à la charge exclusive du pétitionnaire

Toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence dudit réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

N-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf en zone Nj, les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins égale à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

En zone Nj, les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

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

Non réglementé.

N-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

N-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale autorisée au faîtage est de 5 mètres

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

N-11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

N-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le stationnement des véhicules motorisés sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus dans la mesure du possible.

Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur écologique équivalente sur l'unité foncière.

En secteur Nj et NI :

La coupe ou l'abattage d'arbres ne devront pas conduire à désorganiser la composition d'ensemble des parcs, jardins et vergers.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

N-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Non réglementé

N-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé