Modification simplifiée N°2 du Plan Local d'urbanisme de la commune de Labry

D

Règlement écrit

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

ARTICLE 3 - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

ARTICLE 4 - LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	U	7
CHAPITRE II	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	UX	45
CHAPITRE III	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	1AU	52
CHAPITRE IV	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	1AUX	59
CHAPITRE V	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	2AU	65

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	A	70
CHAPITRE II	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	N	75

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I
- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LABRY et se substitue au règlement du Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 26 juillet 1983 et confirmé le 18 août 1999, puis révisé le 11 janvier 2001 et modifié le 10 décembre 2006.

ARTICLE II
- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Les zones urbaines et à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

La **zone urbanisée U** constituée par les zones et secteurs suivants :

- **UA** : le centre ancien de Labry
- **UB :** le secteur de bâti récent
- **UC :** le secteur d'habitat pavillonnaire
- **UE** : le secteur d'équipements publics
- **UH :** le secteur des monuments historiques
- **UX** : la zone artisanale et les secteurs
  - UXa : secteur lié au Centre d'Enfouissement Technique (CET)
  - UXb : zone d'activité ferroviaires
  - UXc : secteur d'activité lié à la mise en valeur et à l'exploitation des ressources en chaleur et en gaz en relation directe avec le CET

La **zone à urbaniser AU** constituée par les zones et secteurs suivants :

- **1AU** : la zone à urbaniser à court terme, avec un secteur 1AUa
- **1AUX** : la zone artisanale à développer

- **2AU** : la zone à urbaniser à plus long terme

II - LES ZONES NATURELLES

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

la **zone agricole A**

la **zone naturelle N** et les secteurs qui la constituent :

- **Nj :** les secteurs de jardins à l'arrière des parcelles.
- **NL :** les secteurs de loisirs,
- **Nf :** le secteur couvert par la forêt,

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

ARTICLE III - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

ARTICLE IV
- LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. à l'habitation et leurs dépendances
. à l'hébergement hôtelier
. aux bureaux
. au commerce
. à l'artisanat
. à l'industrie
. à la fonction d'entrepôt.
. à l'exploitation agricole ou forestière

2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

. soumises à déclaration
. soumises à autorisation

4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

. les caravanes isolées
. les terrains amenagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

. les habitations légères de loisirs
. les parcs résidentiels de loisirs

6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

. les parcs d'attraction,
. les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
. les garages collectifs de caravanes
. les affouillements et exhaussements du sol
. les aires de jeux et de sports ouvertes au public
. les aires de stationnement ouvertes au public
. les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

7. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS LIEES A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DE CES EQUIPEMENTS.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE URBANISEE

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Cette zone est concernée partiellement par des risques d'affaissements miniers et l'aléa inondation. Les occupations et utilisations du sol peuvent êtres soumises à interdiction, limitation et ou prescription.

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

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration en raison de l'existence du PLU.

. En application des dispositions de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique

- pour protéger ou mettre en valeur les façades sur rue, les secteurs de rues ou places indiqués au plan de zonage par le symbole ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural ainsi que
- pour l'ensemble des éléments remarquables repérés au plan de zonage par des étoiles (★).

. Monuments historiques : le permis de démolir sera exigé dans le périmètre des 500 m des trois monument classés monuments historiques : la Tour Mahuet, la Motte féodale et la Ferme du Colombier.

II - ZONES DE BRUIT

. Application de l'arrêté préfectoral du 31 Août 1998, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières (A4 classe 1 et RD 613 classe 3)

. Application de l'arrêté préfectoral du 22 Septembre 1998, classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires (ligne 85, St Hilaire au Temple à Hagondange, classe 2 et ligne 95, Longuyon à Onville, classe 1)

Voir arrêtés joints en annexe

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. à la fonction d'entrepôt sauf pour les cas visés à l'article 2.

. à l'industrie

. à l'exploitation agricole sauf pour les cas visés à l'article 2.

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :

. SOUMISES A DECLARATION

. SOUMISES A AUTORISATION

3. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

. les caravanes isolées

. les terrains amenagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

. les habitations légères de loisirs
. les parcs résidentiels de loisirs

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

. les parcs d'attraction,
. les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
. les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.
. les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, sauf pour les cas visés à l'article UA2.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. à l'exploitation agricole suivante :

- les bâtiments agricoles à usage familial

- l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques de constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du P.L.U.

. à la fonction d'entrepôt suivante :

- pour un usage uniquement familial (abris de jardin…)

2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

- VOIRIE

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

. Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe et si celui-ci est raccordé à un système d'épuration.
Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé). Dès que le réseau d'assainissement collectif existera, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.

Le raccordement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public n'est pas obligatoire. Ces établissements doivent toutefois être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel.
Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

. Eaux pluviales

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement sera rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. En l'absence d'indication repérées au plan par ce symbole: ,
les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres de l'alignement de la voie considérée sauf pour les chemins piétonniers.

6.2. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole: interdites

6.2.1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles ou de mur faisant office de façade sera raccordé à celui des maisons voisines.

6.2.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale ou le mur faisant office de façade sera implantée :

. à l'existant,

. au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie,

. au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.

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

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

6.2.3. Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites entre le domaine public et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, et clôtures. (sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article UA10.4)

6.2.4. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus aux conditions fixées à l'article UA10.

6.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. En l'absence d'indication repérées au plan par ce symbole: ,

7.1.1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.1.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.2. Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole :

7.2.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

7.2.2. La règle indiquée en 7.2.1. ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade sur rue supérieure à 12 m pour lesquelles l'implantation ne sera obligatoire que sur une limite séparative.

Dans ce cas, si une largeur de façade est laissée libre sur rue, un mur opaque avec possibilités de percements (porches…) d'une hauteur de 2,00 m minimum sera édifié à l'alignement suivant les règles fixées à l'article UA6.2.

7.2.3. Lorsqu'une construction ou un mur faisant office de façade est édifié(e) en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en limite ou en recul par rapport à ces limites. (Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives).

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.5. Limites séparatives de fond de propriété
Si la construction n'est pas implantée sur la limite séparative de fond de propriété, elle devra s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Pour les abris de jardins, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 18 m² maximum.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

. La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 10 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, etc....

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.1.1. Dans une enfilade remarquable où les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par ce symbole :

. On s'alignera à la hauteur des égouts voisins.

. Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins,

on placera l'égout de toiture soit :
a) à l'existant.
b) à égale hauteur d'un ou des égouts voisins.
c) en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.
d) dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 7 mètres maximum.

10.2. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article UA6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4. Pour les abris de jardins, visés à l'article 2, la hauteur est limitée à 3,5 mètres toutes superstructures comprises.
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.5 . Les clôtures
La construction de murs, murets, en limite du domaine public et entre voisins, est limitée à 0,60 mètre de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.
Les éléments à clairvoie ou les haies végétales ne sont pas pris en compte dans cette hauteur, ils ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2mètres.

10.6. Les règles précisées à cet article UA10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs,…

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.
Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, …).

. Pour les éléments de paysage repérés au plan ★ (type fontaine, façades remarquables...) :

- la démolition , la destruction de tout élément de paysage repéré au plan est interdite,
- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de paysage sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Les façades ou murs faisant office de façade seront conçues dans l'esprit de celles existant dans le village et composées selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires verticales (plus hautes que larges) réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison.

11.1.2. Cette règle ne s'applique pas aux portes de garages, aux oeils-de-boeuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes.

11.1.3. Toutes les baies comporteront un encadrement lisible sur la façade et de proportions similaires à ceux existants dans le village.

11.1.4. Sont interdits :

- les saillies de balcons,
- les retraits de façades d'un étage sur l'autre, y compris les loggias,

11.1.5. Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade sur rue.

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Pour les bâtiments sur rue, leur faîtage principal sera parallèle à l'axe de la voie.
11.2.2. Les saillies en toiture, les chiens assis et les lucarnes sont interdits en façades sur rue.

11.2.3. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de ton rouge ou de ton voisins, excepté pour les vérandas.

11.2.4. Les toitures terrasses et toitures à un pan sont interdites, excepté pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

11.2.5. Les panneaux solaires sont interdits en toiture.

11.3. Enduit et coloration de façade

Les matéraux non destinés à rester bruts (agglos, …) devront être recouverts d'enduits.
La coloration des enduits sera celle préconisée dans le nuancier de couleur consultable en mairie.

11.4. Clôtures.

Pour les ferroneries des clôtures, leur coloration sera celle préconisée dans le nuancier de couleur consultable en mairie.

11.5. Huisseries

Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau.
Les volets roulants seront posés en ménageant un tableau, les caissons visibles sont proscrits.

11.6. Autres.

Les paraboles en façades sur rue sont interdites.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

12.1. Cas général

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

12.2. Autres cas

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis ci-après :

- constructions à usage d'habitation

1 emplacement par studio ou logement jusqu'à 60m² de SHON ;
2 emplacements par logement de plus de 60 m² de SHON.

Pour les travaux conduisant à la création de logements (neufs ou rénovés), il sera demandé 1 place de stationnement supplémentaire pour la tranche de 2 à 4 logements et 2 places supplémentaires à partir de 6 logements.

- constructions à usages de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics ou privés, professions libérales,
1 emplacement pour 50 m² de plancher de SHON.

Etablissement d'enseignement
1 place par classe

Etablissement artisanaux
1,8 emplacement pour 100 m² de plancher de SHON.

Restaurant, salles de spectacles, hôtels
1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant ;
0,7 emplacement par place de salle de spectacle ;
9 emplacements pour 10 chambres.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

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

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration en raison de l'existence du PLU.

. En application des dispositions de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique pour l'ensemble des éléments remarquables repérés au plan de zonage par des étoiles (★).

. Monuments historiques : le permis de démolir sera exigé dans le périmètre des 500 m des trois monument classés monuments historiques : la Tour Mahuet, la Motte féodale et la Ferme du Colombier.

II - ZONES DE BRUIT

. Application de l'arrêté préfectoral du 31 Août 1998, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières (A4 classe 1 et RD 613 classe 3)

. Application de l'arrêté préfectoral du 22 Septembre 1998, classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires (ligne 85, St Hilaire au Temple à Hagondange, classe 2 et ligne 95, Longuyon à Onville, classe 1)

Voir arrêtés joints en annexe

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. à la fonction d'entrepôt sauf pour les cas visés à l'article 2.

. à l'industrie

. à l'exploitation agricole sauf pour les cas visés à l'article 2.

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :

. SOUMISES A DECLARATION

. SOUMISES A AUTORISATION

3. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

. les caravanes isolées

. les terrains amenagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

. les habitations légères de loisirs
. les parcs résidentiels de loisirs

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

. les parcs d'attraction,
. les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
. les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.
. les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, sauf pour les cas visés à l'article UB2.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. à l'exploitation agricole suivante :
- les bâtiments agricoles à usage familial

. à la fonction d'entrepôt suivante :
- pour un usage uniquement familial (abris de jardin…)

2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

. Les accès des riverains sur la R.D.613 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

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

. Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

- PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

En application de l'article L. 123-1.6° du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole !:!:!), est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe et si celui-ci est raccordé à un système d'épuration.
Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé). Dès que le réseau d'assainissement collectif existera, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.

Le raccordement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public n'est pas obligatoire. Ces établissements doivent toutefois être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel.
Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

. Eaux pluviales

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement sera rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être édifiées à 5 mètres minimum et à 15 mètres maximum de l'alignement de la voie considérée. Pour le haut de la rue Jules Rollin, à partir du n°45, l'alignement considéré est celui du chemin piétonnier.

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.5. Limites séparatives de fond de propriété
Si la construction n'est pas implantée sur la limite séparative de fond de propriété, elle devra s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Pour les abris de jardins, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 18 m² maximum.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout de toiture à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, etc....
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.2. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4. Pour les abris de jardins, visés à l'article 2, la hauteur est limitée à 3,5 mètres toutes superstructures comprises.
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.5. Les clôtures
La construction de murs, murets, en limite du domaine public et entre voisins, est limitée à 0,60 mètre de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.
Les éléments à clairvoie ou les haies végétales ne sont pas pris en compte dans cette hauteur, ils ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2mètres.

10.6. Les règles précisées à cet article UB10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, …

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.
Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, …).

. Pour l'élément de paysage repéré au plan ★ ici la Chapelle .

- sa démolition ou sa destruction est interdite,
- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de paysage sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

11.1. Toitures – Volumes

11.1.1 . Pour les bâtiments sur rue, leur faîtage principal sera parallèle à l'axe de la voie.

11.1.2. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de ton rouge ou de ton voisins, excepté pour les vérandas et les panneaux solaires.

11.1.3. Les toitures terrasses et toitures à un pan sont interdites, excepté pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

11.1.4. Les installations relatives à la production d'énergie solaire sont autorisées en toiture.

11.2. Enduit et coloration de façade

Les matéraux non destinés à rester bruts (agglos, …) devront être recouverts d'enduits.
La coloration des enduits sera celle préconisée dans le nuancier de couleur consultable en mairie.

11.3. Clôtures.

Pour les ferroneries des clôtures, leur coloration sera celle préconisée dans le nuancier de couleur consultable en mairie.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

12.1. Cas général

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

12.2. Autres cas

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis ci-après :

- constructions à usage d'habitation
1 emplacement par studio ou logement jusqu'à 60m² de SHON ;
2 emplacements par logement de plus de 60 m² de SHON.

Pour les travaux conduisant à la création de logements (neufs ou rénovés), il sera demandé 1 place de stationnement supplémentaire pour la tranche de 2 à 4 logements et 2 places supplémentaires à partir de 6 logements.

- constructions à usages de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics ou privés, professions libérales,
1 emplacement pour 50 m² de plancher de SHON.

Etablissement d'enseignement
1 place par classe

Etablissement artisanaux
1,8 emplacement pour 100 m² de plancher de SHON.

Restaurant, salles de spectacles, hôtels
1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant ;
0,7 emplacement par place de salle de spectacle ;
9 emplacements pour 10 chambres.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Cette zone est concernée partiellement par des risques d'affaissements miniers. Les occupations et utilisations du sol peuvent êtres soumises à interdiction, limitation et ou prescription.

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

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration en raison de l'existence du PLU.

. En application des dispositions de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique pour l'ensemble des éléments remarquables repérés au plan de zonage par des étoiles (★).

. Monuments historiques : le permis de démolir sera exigé dans le périmètre des 500 m des trois monument classés monuments historiques : la Tour Mahuet, la Motte féodale et la Ferme du Colombier.

II - ZONES DE BRUIT

. Application de l'arrêté préfectoral du 31 Août 1998, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières (A4 classe 1 et RD 613 classe 3)

. Application de l'arrêté préfectoral du 22 Septembre 1998, classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires (ligne 85, St Hilaire au Temple à Hagondange, classe 2 et ligne 95, Longuyon à Onville, classe 1)

Voir arrêtés joints en annexe

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. à la fonction d'entrepôt sauf pour les cas visés à l'article 2.

. à l'industrie

. à l'exploitation agricole sauf pour les cas visés à l'article 2.

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :

. SOUMISES A DECLARATION

. SOUMISES A AUTORISATION

3. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

. les caravanes isolées

. les terrains amenagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

. les habitations légères de loisirs
. les parcs résidentiels de loisirs

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

. les parcs d'attraction,
. les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
. les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.
. les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, sauf pour les cas visés à l'article Uc2.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. à l'exploitation agricole suivante :

- les bâtiments agricoles à usage familial

. à la fonction d'entrepôt suivante :

- pour un usage uniquement familial (abris de jardin…)

2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 – ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

- VOIRIE

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

- PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

En application de l'article L. 123-1.6° du Code l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole !!:!), est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe et si celui-ci est raccordé à un système d'épuration.
Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé). Dès que le réseau d'assainissement collectif existera, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.

Le raccordement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public n'est pas obligatoire. Ces établissements doivent toutefois être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel.
Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

. Eaux pluviales

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement sera rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les façades principales des constructions devront être édifiées à 5 mètres minimum et à 15 mètres maximum de l'alignement de la voie considérée, excepté les voies piétonnes.

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.5. Limites séparatives de fond de propriété
Si la construction n'est pas implantée sur la limite séparative de fond de propriété, elle devra s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

Pour les abris de jardins, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 18 m² maximum.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout de toiture à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, etc....
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.2. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4. Pour les abris de jardins, visés à l'article 2, la hauteur est limitée à 3,5 mètres toutes superstructures comprises.
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.5 . Les clôtures
La construction de murs, murets, en limite du domaine public et entre voisins, est limitée à 0,60 mètre de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.
Les éléments à clairvoie ou les haies végétales ne sont pas pris en compte dans cette hauteur, ils ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2mètres.

10.6. Les règles précisées à cet article UC10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, …

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR

. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.
Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, …).

. Pour l'élément de paysage repéré au plan ★ ici un calvaire .
- sa démolition ou sa destruction est interdite,
- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de paysage sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

11.1. Toitures – Volumes

11.1.1 . Pour les bâtiments sur rue, leur faîtage principal sera parallèle à l'axe de la voie.

11.1.2. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de ton rouge ou de ton voisins, excepté pour les vérandas et les panneaux solaires.

11.1.3. Les toitures terrasses et toitures à un pan sont interdites, excepté pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

11.1.4. Les installations relatives à la production d'énergie solaire sont autorisées en toiture.

11.2. Enduit et coloration de façade

Les matéraux non destinés à rester bruts (agglos, …) devront être recouverts d'enduits.

La coloration des enduits sera celle préconisée dans le nuancier de couleur consultable en mairie.

11.3. Clôtures.

Pour les ferroneries des clôtures, leur coloration sera celle préconisée dans le nuancier de couleur consultable en mairie.

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT

12.1. Cas général

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

12.2. Autres cas

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis ci-après :

- constructions à usage d'habitation

1 emplacement par studio ou logement jusqu'à 60m² de SHON ;

2 emplacements par logement de plus de 60 m² de SHON.

Pour les travaux conduisant à la création de logements (neufs ou rénovés), il sera demandé 1 place de stationnement supplémentaire pour la tranche de 2 à 4 logements et 2 places supplémentaires à partir de 6 logements.

- constructions à usages de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics ou privés, professions libérales,

1 emplacement pour 50 m² de plancher de SHON.

Etablissement d'enseignement

1 place par classe

Etablissement artisanaux

1,8 emplacement pour 100 m² de plancher de SHON.

Restaurant, salles de spectacles, hôtels

1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant ;

0,7 emplacement par place de salle de spectacle ;

9 emplacements pour 10 chambres.

ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

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

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration en raison de l'existence du PLU.

. Monuments historiques : le permis de démolir sera exigé dans le périmètre des 500 m des trois monument classés monuments historiques : la Tour Mahuet, la Motte féodale et la Ferme du Colombier.

II - ZONES DE BRUIT

. Application de l'arrêté préfectoral du 31 Août 1998, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières (A4 classe 1 et RD 613 classe 3)

. Application de l'arrêté préfectoral du 22 Septembre 1998, classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires (ligne 85, St Hilaire au Temple à Hagondange, classe 2 et ligne 95, Longuyon à Onville, classe 1)

Voir arrêtés joints en annexe

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. à l'habitation et leurs dépendances, sauf cas visés à l'article UE2

. à l'hébergement hôtelier,

. aux bureaux,

. à la fonction d'entrepôt,

. à l'industrie,

. à l'artisanat et au commerce,

. à l'exploitation agricole.

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :

. SOUMISES A DECLARATION

. SOUMISES A AUTORISATION

3. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

. les caravanes isolées

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

4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

. les habitations légères de loisirs
. les parcs résidentiels de loisirs

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

. les parcs d'attraction,
. les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
. les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, sauf pour les cas visés à l'article UE2.

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. à l'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité de la zone (logement du gardien, par exemple).

2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

3. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 – ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

- VOIRIE

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

. Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe et si celui-ci est raccordé à un système d'épuration.
Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé). Dès que le réseau d'assainissement collectif existera, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.

. Eaux pluviales

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement sera rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les façades principales des constructions devront être édifiées à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie considérée.

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.
Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, …).

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit être suffisant et nécessaire à un équipement public

ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

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

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration en raison de l'existence du PLU.

. En application des dispositions de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique pour l'ensemble des éléments remarquables repérés au plan de zonage par des étoiles (★).

. Monuments historiques : le permis de démolir sera exigé dans le périmètre des 500 m des trois monument classés monuments historiques : la Tour Mahuet, la Motte féodale et la Ferme du Colombier.

II - ZONES DE BRUIT

. Application de l'arrêté préfectoral du 31 Août 1998, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières (A4 classe 1 et RD 613 classe 3)

. Application de l'arrêté préfectoral du 22 Septembre 1998, classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires (ligne 85, St Hilaire au Temple à Hagondange, classe 2 et ligne 95, Longuyon à Onville, classe 1)

Voir arrêtés joints en annexe

ARTICLE UH1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions en article UH2.

ARTICLE UH2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. à l'hébergement hôtelier, à l'intérieur des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU, et à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité de la zone.

. le changement de destination et la transformation des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU, à condition qu'ils ne créent pas de volume supplémentaire.

2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

3. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH3 – ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

- VOIRIE

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

. Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE UH4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe et si celui-ci est raccordé à un système d'épuration.
Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé). Dès que le réseau d'assainissement collectif existera, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.

Le raccordement des établissements commerciaux, ou artisanaux au réseau public n'est pas obligatoire. Ces établissements doivent toutefois être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel.
Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avce les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

. Eaux pluviales

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement sera rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

ARTICLE UH5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UH6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UH7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE UH8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UH9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UH10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

ARTICLE UH11 - ASPECT EXTERIEUR

. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.
Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, …).

ARTICLE UH12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE UH13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Cette zone est concernée partiellement par des risques d'affaissements miniers et l'aléa inondation. Les occupations et utilisations du sol peuvent êtres soumises à interdiction, limitation et ou prescription.

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

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration en raison de l'existence du PLU.

. Monuments historiques : le permis de démolir sera exigé dans le périmètre des 500 m des trois monument classés monuments historiques : la Tour Mahuet, la Motte féodale et la Ferme du Colombier.

II- ZONES DE BRUIT

. Application de l'arrêté préfectoral du 31 Août 1998 (voir arrêté joint en annexe).

. Application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestres ferroviaires (voir arrêté joint en annexe)

ARTICLE UX1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - SONT INTERDITS

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. à l'habitation (sauf cas visés à l'article 2)
. à l'exploitation agricole

2. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

. les caravanes isolées
. les terrains amenagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

3. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

. les habitations légères de loisirs
. les parcs résidentiels de loisirs

4. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

. les parcs d'attraction,
. les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
. les garages collectifs de caravanes
. les affouillements et exhaussements du sol (sauf dans le cas visé à l'article 2)
. les aires de jeux et de sports ouvertes au public
. les aires de stationnement ouvertes au public
. les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

ARTICLE UX2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour toutes les constructions :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre,
- les transformations ou extensions des bâtiments existants à la date d'opposabilité du P.L.U.

Dans le secteur UXa
Les constructions, installations de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du Centre d'Enfouissement Technique, ainsi que les installations photovoltaïques.

Dans le secteur UXb
Les constructions, installations de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Dans le secteur UXc
Les constructions, installations de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement d'activités liées à la mise en valeur et à l'exploitation des ressources en chaleur et en gaz en relation directe avec le Centre d'Enfouissement Technique, ainsi que les installations photovoltaïques.

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. Au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité.

2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS dans les conditions suivantes :

. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

3. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES notamment les infrastructures de transport, les équipements connexes à celles-ci et les travaux nécessaires à leur réalisation ainsi que les constructions liées à la réalisation de ces équipements.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

. Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation et conçu de manière à permettre l'arrêt des véhicules en dehors de la chaussée des RD.

- VOIRIE

. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe et si celui-ci est raccordé à un système d'épuration.
Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé). Dès que le réseau d'assainissement collectif existera, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.

- EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- EAUX RESIDUELLES INDUSTRIELLES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés à 5 mètres au moins de l'alignement des voies automobiles publiques ou de la limite des voies privées, ouvertes à la circulation automobile.

6.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

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

ARTICLE UX7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction doit être, en tout point, à une distance des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à 5 mètres.

7.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

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

ARTICLE UX8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UX10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.2. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs et les silos ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

11.2. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés,….) est interdit.

11.3. Les couvertures autres que toitures terrasses seront obligatoirement en matériaux respectant l'aspect et la coloration des tuiles de terre cuite de ton rouge ou de tons voisins.
Les couvertures translucides et la pose d'installations relatives à la production d'énergie renouvelable (capteurs solaires…) sont également autorisés.

11.4. Les toitures végétalisées sont autorisées.

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

ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT

12.1. Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de service.
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

ARTICLE UX13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 10 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

13.2. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE III- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

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

I - RAPPEL

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Article L.421.5. du code de l'urbanisme).

II – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration en raison de l'existence du PLU.

. Monuments historiques : le permis de démolir sera exigé dans le périmètre des 500 m des trois monument classés monuments historiques : la Tour Mahuet, la Motte féodale et la Ferme du Colombier.

III - ZONES DE BRUIT

. Application de l'arrêté préfectoral du 31 Août 1998, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières (A4 classe 1 et RD 613 classe 3)

. Application de l'arrêté préfectoral du 22 Septembre 1998, classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires (ligne 85, St Hilaire au Temple à Hagondange, classe 2 et ligne 95, Longuyon à Onville, classe 1)

Voir arrêtés joints en annexe

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. à l'industrie

. à la fonction d'entrepôt, sauf pour les cas visés à l'article 1AU2.

. à l'exploitation agricole ou forestière

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

. soumises à déclaration
. soumises à autorisation

3. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

. les caravanes isolées
. les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

. Les habitations légères de loisirs
. les parcs residentiels de loisirs

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

. les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public,
. les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
. les garages collectifs de caravanes,
. les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.
. les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 à l'exception des équipements d'infrastructure permettant la viabilité de la zone sous réserve :

. qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone.

- . que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements permettant la viabilité de la zone.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt suivante :
- pour un usage uniquement familial (abris de jardin…)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

- VOIRIE

L'emprise pour une voie à sens unique sera de 8 mètres minimum et pour une voie à double sens de 10 mètres minimum,
excepté pour le secteur 1AUa où il n'y a pas de prescription.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

. Eaux usées
Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe et si celui-ci est raccordé à un système d'épuration.
Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé). Dès que le réseau d'assainissement collectif existera, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.

. Eaux pluviales

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement sera rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

- RESEAUX SECS
Ils seront enterrés.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions à usage d'habitation devront être édifiées en recul de 5 mètres minimum de l'alignement de la voie considérée, sauf pour les voies piétonnes.

6.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

Pour les abris de jardins, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 18 m² maximum.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitat ne doit pas excéder 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...).
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

Dans le secteur 1AUa,
la hauteur maximale des constructions à usage d'habitat ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.2. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.3. Pour les abris de jardins, visés à l'article 2, la hauteur est limitée à 3,5 mètres toutes superstructures comprises.
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.4. Les clôtures
La construction de murs, murets, en limite du domaine public et entre voisins, est limitée à 0,60 mètre de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.
Les éléments à clairvoie ou les haies végétales ne sont pas pris en compte dans cette hauteur, ils ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2mètres.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

11.1. Toitures – Volumes

11.1.1 . Pour les bâtiments sur rue, leur faîtage principal sera parallèle à l'axe de la voie.

11.1.2. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de ton rouge ou de ton voisins, excepté pour les vérandas et les panneaux solaires.

11.1.3. Les toitures terrasses et toitures à un pan sont interdites, excepté pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

11.1.4. Les installations relatives à la production d'énergie solaire sont autorisées en toiture.

11.2. Enduit et coloration de façade

Les matéraux non destinés à rester bruts (agglos, …) devront être recouverts d'enduits.
La coloration des enduits sera celle préconisée dans le nuancier de couleur consultable en mairie.

11.3. Clôtures.

Pour les ferroneries des clôtures, leur coloration sera celle préconisée dans le nuancier de couleur consultable en mairie.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

12.1. Cas général
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2. Pour chaque construction nouvelle à usage d'habitat individuel :
2 emplacements de stationnement seront obligatoirement réalisés en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

12.3 Pour chaque construction nouvelle à usage d'habitat collectif

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis ci-après :

1 emplacement par studio ou logement jusqu'à 60m² de SHON ;
2 emplacements par logement de plus de 60 m² de SHON.

Pour les travaux conduisant à la création de logements, il sera demandé 1 place de stationnement supplémentaire pour la tranche de 2 à 4 logements et 2 places supplémentaires à partir de 6 logements.

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les lotissements d'habitation devront comporter :

- 5 % de la surface de l'opération (hors voirie) en espaces verts pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agréments

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AUX

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

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration en raison de l'existence du PLU.

. Monuments historiques : le permis de démolir sera exigé dans le périmètre des 500 m des trois monument classés monuments historiques : la Tour Mahuet, la Motte féodale et la Ferme du Colombier.

II - ZONES DE BRUIT

. Application de l'arrêté préfectoral du 31 Août 1998 (voir arrêté joint en annexe).

. Application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestres ferroviaires (voir arrêté joint en annexe).

ARTICLE 1AUX1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - SONT INTERDITS

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. à l'habitation (sauf cas visés à l'article 2)
. à l'exploitation agricole

2. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

. les caravanes isolées
. les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

3. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

. les habitations légères de loisirs
. les parcs résidentiels de loisirs

4. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

. les parcs d'attraction,
. les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
. les garages collectifs de caravanes
. les affouillements et exhaussements du sol (sauf dans le cas visé à l'article 2)
. les aires de jeux et de sports ouvertes au public
. les aires de stationnement ouvertes au public

ARTICLE 1AUX2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. Au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone)) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité.

2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS dans les conditions suivantes :

. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,

3. L'ENSEMBLE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NON VISEES A L'ARTICLE 1 à l'exception des équipements d'infrastructures sous réserve :

. qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone.

. que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements permettant la viabilité de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- VOIRIE

. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

ARTICLE 1AUX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe et si celui-ci est raccordé à un système d'épuration.
Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé). Dès que le réseau d'assainissement collectif existera, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.

- EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- EAUX RESIDUELLES INDUSTRIELLES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

- RESEAUX SECS
Ils seront enterrés.

ARTICLE 1AUX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUX6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés à 5 mètres au moins de l'alignement de la voie considérée.

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

ARTICLE 1AUX7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction doit être, en tout point, à une distance des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à 5 mètres.

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

ARTICLE 1AUX8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUX9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUX10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.2. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs et les silos ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AUX11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

11.2. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés,….) est interdit.

11.3. Les couvertures autres que toitures terrasses seront obligatoirement en matériaux respectant l'aspect des tuiles de terre cuite de ton rouge ou de tons voisins.
Les couvertures translucides et la pose d'installations relatives à la production d'énergie renouvelable (capteurs solaires…) sont également autorisés.

11.4. Les toitures végétalisées sont autorisées.

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

ARTICLE 1AUX12 - STATIONNEMENT

12.1. Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de service.
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

ARTICLE 1AUX13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 10 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

13.2. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE V- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

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

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration en raison de l'existence du PLU.

. Monuments historiques : le permis de démolir sera exigé dans le périmètre des 500 m des trois monument classés monuments historiques : la Tour Mahuet, la Motte féodale et la Ferme du Colombier.

II - ZONES DE BRUIT

. Application de l'arrêté préfectoral du 31 Août 1998
. Application de l'arrêté préfectoral du 22 Septembre 1998

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. à l'habitation
. à l'hébergement hôtelier
. aux bureaux
. au commerce
. à l'artisanat
. à l'industrie
. à la fonction d'entrepôt.
. à l'exploitation agricole ou forestière

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

. soumises à declaration
. soumises à autorisation

3. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

. les caravanes isolées
. les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

. Les habitations légères de loisirs
. les parcs residentiels de loisirs

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

. les parcs d'attraction,
. les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
. les garages collectifs de caravanes
. les affouillements et exhaussements du sol
. les aires de jeux et de sports ouvertes au public
. les aires de stationnement ouvertes au public
. les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.
. les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions et installations liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pas de prescription.

- VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres au moins de l'alignement de la voie considérée.

ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 2AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Néant

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Cette zone est concernée partiellement par des risques d'affaissements miniers et l'aléa inondation. Les occupations et utilisations du sol peuvent êtres soumises à interdiction, limitation et ou prescription.

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

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration en raison de l'existence du PLU.

. En application des dispositions de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique pour l'ensemble des éléments remarquables repérés au plan de zonage par des étoiles (★).

. Monuments historiques : le permis de démolir sera exigé dans le périmètre des 500 m des trois monument classés monuments historiques : la Tour Mahuet, la Motte féodale et la Ferme du Colombier.

II - ZONES DE BRUIT

Néant.

ARTICLE A1 – OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions en article 2.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

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

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

- VOIRIE

Les créations de voies ouvertes à la circulation publique ou privée communes doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux ; leur largeur minimale de plate-forme est fixée à 5 mètres.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

- ASSAINISSEMENT

. Eaux usées

Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif est existant, le branchement est obligatoire, lorsqu'il est techniquement réalisable.
Sinon, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

. Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION
Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins et à moins de 21 m de l'axe des routes départementales.

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

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Cependant, toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 30 mètres minimum des limites séparatives jouxtant le secteur Nf .

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.

7.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction.

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

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

- Face à l'alignement d'une voie automobile :
soit H=L.

- Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière :
Pas de prescription.

10.2. Hauteur maximale

. La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc ...

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

. Pour les éléments paysagers repérés au plan = (tombe…) :
- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de paysage sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

11.1. Les façades des constructions à usage d'habitation en maçonnerie doivent être crépies et enduites.

11.2. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés,….) est interdit.

11.3. La couverture des constructions à usage d'habitation sera obligatoirement en matériau respectant l'aspect des tuiles de terre cuite de ton rouge ou de tons voisins.
Les couvertures translucides et la pose d'installations relatives à la production d'énergie renouvelable (capteurs solaires…) sont également autorisés.

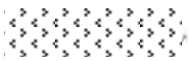
11.4. Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques et aux équipements publics.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les bâtiments agricoles devront faire l'objet d'un aménagement paysager d'essences locales destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

13.2. Les éléments paysagers repérés au plan 

(alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois….) en application de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé (accès, par exemple).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Cette zone est concernée partiellement par des risques d'affaissements miniers et l'aléa inondation. Les occupations et utilisations du sol peuvent êtres soumises à interdiction, limitation et ou prescription.

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

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration en raison de l'existence du PLU.

. Monuments historiques : le permis de démolir sera exigé dans le périmètre des 500 m des trois monument classés monuments historiques : la Tour Mahuet, la Motte féodale et la Ferme du Colombier.

II - ZONES DE BRUIT

Néant.

ARTICLE N1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

I - SONT INTERDITS

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. à l'habitation,
. à l'hébergement hôtelier,
. aux bureaux,
. au commerce,
. à l'artisanat,
. à l'industrie,
. à la fonction d'entrepôt,
. à l'exploitation agricole,
. à l'exploitation forestière sauf pour les cas visés à l'article 2
. aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf pour les cas visés à l'article 2
. aux abris de jardin et de chasse, sauf pour les cas visés à l'article 2.

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

. soumises à déclaration sauf pour les cas visés à l'article 2

. soumises à autorisation sauf pour les cas visés à l'article 2

. les carrières

3. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

. les caravanes isolées

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

4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

. les habitations légères de loisirs

. les parcs résidentiels de loisirs

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

. les parcs d'attraction,

. les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités

. les garages collectifs de caravanes

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

. les aires de stationnement ouvertes au public, sauf pour les cas visés à l'article 2

. les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U .

. les affouillements et exhaussements de sol, sauf pour les cas visés à l'article 2,

. les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à leur réalisation et à leur exploitation, sauf pour les cas visés à l'article 2.

6. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DANS TOUTE LA ZONE N :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations admises dans la zone.
3. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

DANS LE SECTEUR Nj: :

. les abris de jardin et les dépendances de constructions à usage d'habitation

DANS LE SECTEUR Nf :

1. **LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS** nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt.

2. **LES ABRIS DE CHASSE**

3**. LES INSTALLATIONS CLASSEES** liées à l'exploitation de la forêt.

4. **LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :**
. les aires de stationnement ouvertes au public.
. les panneaux signalétiques (dans le cadre d'un plan de gestion, par exemple)

DANS LE SECTEUR NL :

1. **LES INSTALLATIONS** nécessaires aux équipements de loisirs.

2. **LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :**
. les aires de stationnement ouvertes au public,

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

- VOIRIE
Pas de prescription.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE
Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

- ASSAINISSEMENT

. *Eaux usées*

L'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

. *Eaux pluviales*

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins et à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales.

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

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 5 mètres de l'unité foncière.

7.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction.

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

ARTICLE N8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

DANS LES SECTEURS Nf :

. Pour les abris de chasse, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 18 m² maximum.

DANS LES SECTEURS Nj :

. Pour les abris de jardins, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 18 m² maximum.

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Les extensions et transformations de bâtiments existants sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

DANS LES SECTEURS Nf :

10.2. Pour les abris de chasse visés à l'article 2, la hauteur est limitée à 3,5 mètres toutes superstructures comprises.
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

DANS LES SECTEURS Nj :

10.3. Pour les abris de jardins, visés à l'article 2, la hauteur est limitée à 3,5 mètres toutes superstructures comprises.
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

ARTICLE N11- ASPECT EXTERIEUR

11.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

11.2. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés,….) est interdit.

11.3. Les façades peuvent présenter l'aspect du bois (bardage…)

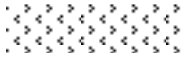
11.4. La couverture sera obligatoirement en tuiles de terre cuite ou en matériaux d'aspect similaire de ton rouge ou de tons voisins.
Les couvertures translucides et la pose d'installations relatives à la production d'énergie renouvelable (capteurs solaires…) sont également autorisés.

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

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

. Les éléments paysagers repérés au plan  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois….) en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription