VILLE DE THIONVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°6 - Projet

3. LE RÈGLEMENT

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 2013

Document destiné à l'enquête publique et à la consultation des PPA

TABLE DES MATIERES

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLE AUX ZONES URBAINES 12

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA 13
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB 19
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UC 27
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone UD 35
Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone UE 44
Chapitre 6 Dispositions applicables à la zone UF 48
Chapitre 7 Dispositions applicables à la zone UV 52
Chapitre 8 Dispositions applicables à la zone UX 59
Chapitre 9 Dispositions applicables à la zone UZ1 66
Chapitre 10 Dispositions applicables à la zone UZ2 87
Chapitre 11 Dispositions applicables à la zone UZ3 99

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 125

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 1AU 126
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone 1AUE 136
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone 1AUX 141
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone 2AU 148
Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone 2AUX 151

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 154

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES 160

Titre I DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la ville de THIONVILLE du département de la Moselle.

Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **U**.

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

- la zone UA : secteur de l'hyper-centre de Thionville ;
- la zone UB : secteur situé à proximité immédiate du centre ancien ;
- la zone UC : secteur d'habitats collectifs ;
- la zone UD : développement de la ville majoritairement sous forme pavillonnaire autour des centres anciens ;
- la zone UE : secteur d'équipements publics ;
- la zone UF : zone réservée essentiellement au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- la zone UV : secteur de bâti ancien des quartiers villages ;
- la zone UX : zones d'activités ;
- la zone UZ1 : correspondant au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de Metzange-Buchel ;
- la zone UZ2 : correspondant au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du Val Marie ;
- la zone UZ3 : correspondant au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du Gassion ;
- la zone UZ4 : correspondant au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de Cormontaigne.

Les zones à urbaniser

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

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

- la zone 1AU : secteur de développement prioritaire à vocation principale d'habitation ;
- la zone 1AUE : secteur de développement pour les équipements publics ;
- la zone 1AUX : secteur de développement de l'activité commerciale ou artisanale ;
- la zone 2AU : secteur de développement à moyen ou long terme ;
- la zone 2AUX : secteur de développement à moyen ou long terme à vocation économique.

Les zones agricoles

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

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

- la zone N : secteur naturel de préservation des sites et des paysages ;
- le secteur Nc : secteur identifiant les cimetières et leurs abords ;
- le secteur Nj : secteur d'arrières de parcelles sur construites ;
- le secteur Nh : constructions isolées et/ou non desservies par l'ensemble des réseaux ;
- le secteur Np : identifiant les secteurs de parcs en cœur urbain.

Les autres périmètres

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

La zone inondable

Cette zone correspond aux secteurs soumis aux risques d'inondation conformément au Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Les nuisances acoustiques

Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan annexé au PLU, les constructions à destination d'habitation, exposées au bruit et admises par le présent règlement, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, au titre du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

Les secteurs de mixité sociale

Les secteurs pour lesquels des objectifs de création de logements sociaux sont définis au titre de l'article L.151-15 et R. 151-37) sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Les secteurs de projet

Les secteurs pour lesquels des dispositions spécifiques ont été mises en œuvre pour permettre la réalisation de projets au titre de l'article L. 151-41 et de l'article R. 123-12 4° b) sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Les adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1. la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant

Champ d'application des articles 1 à 16 des Titres II à V.

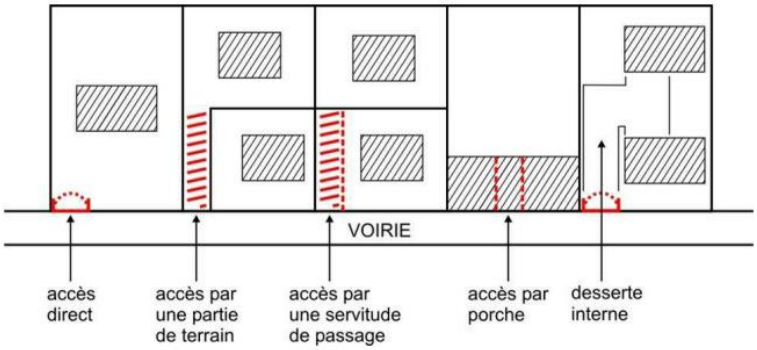
Les articles 1 à 16 des Titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme.

Lexique

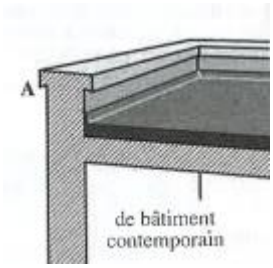
Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain, dit "accès direct", ou de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect", par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



Acrotère

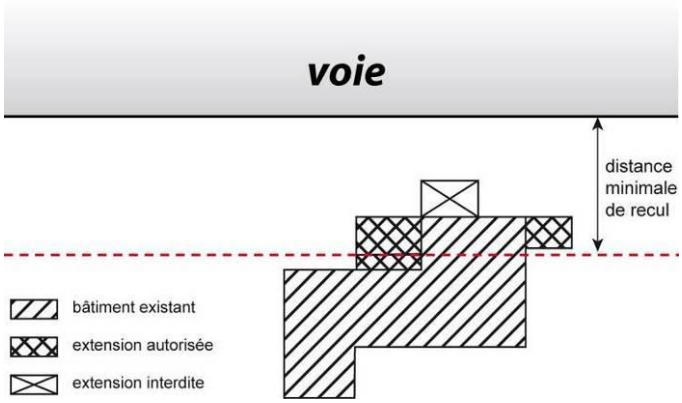
Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



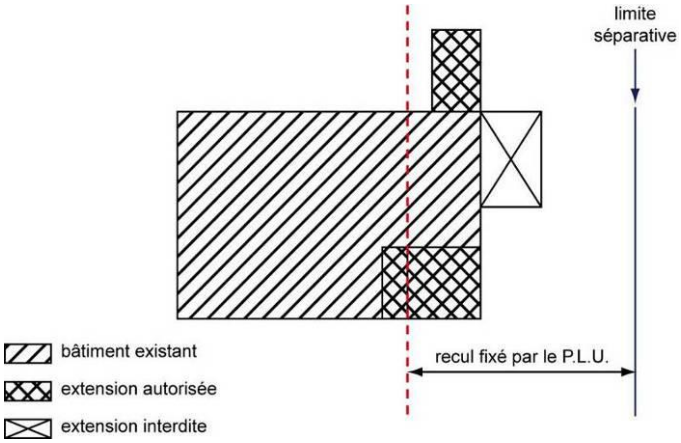
Aggravation de la non-conformité

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

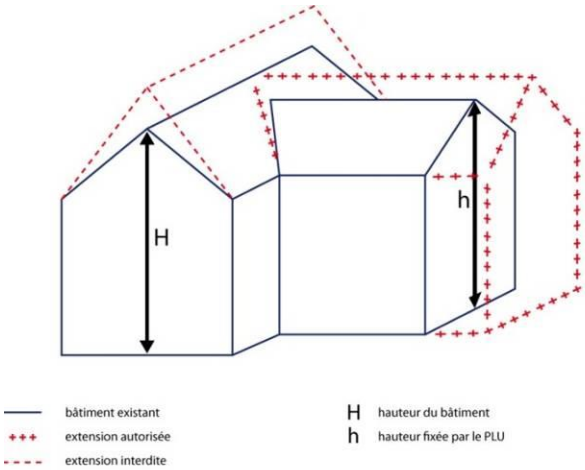
– par rapport à la limite des voies tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie lorsqu'une distance minimale est imposée



– par rapport à la limite séparative tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé



– par rapport à la hauteur toute surélévation du bâtiment existant au-delà de la limite de hauteur fixée par le règlement



Alignement

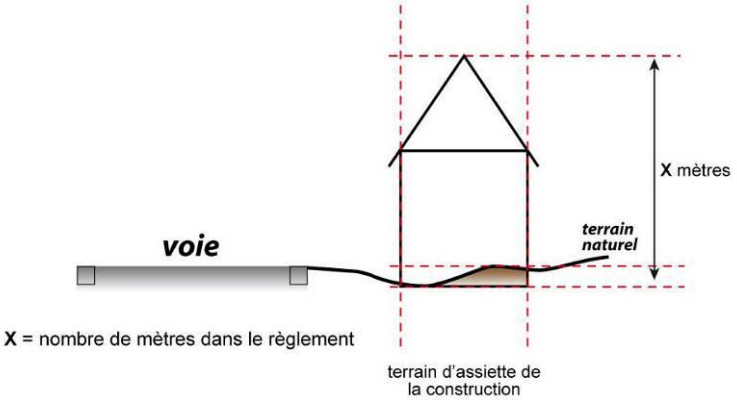
L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.

Calcul de la hauteur

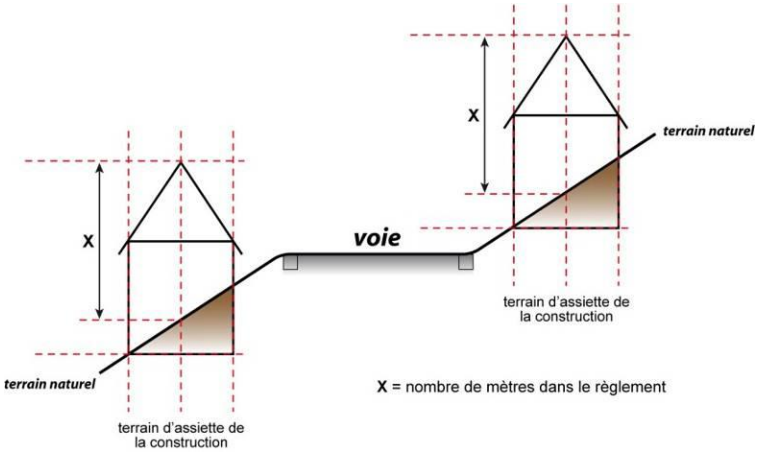
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

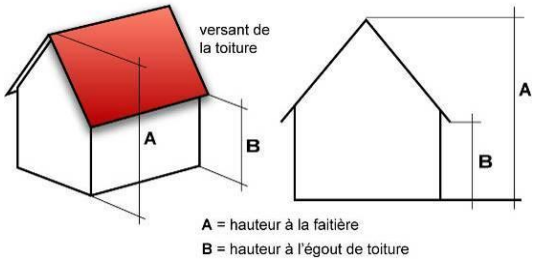
Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :

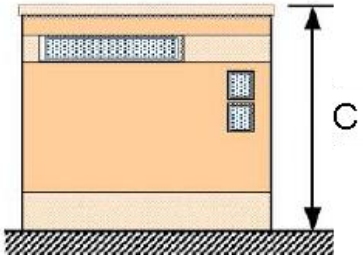
Sur un terrain naturel plat



Sur un terrain naturel en pente







A = hauteur au faîtage

B = hauteur à l'égout

C = hauteur à l'acrotère

Petite construction

Il s'agit d'un bâtiment, implanté isolément ou accolé sans être intégré à une construction principale. Son emprise est inférieure à 40 m² et sa hauteur est inférieure ou égale à 3,50 m hors tout.

Construction principale

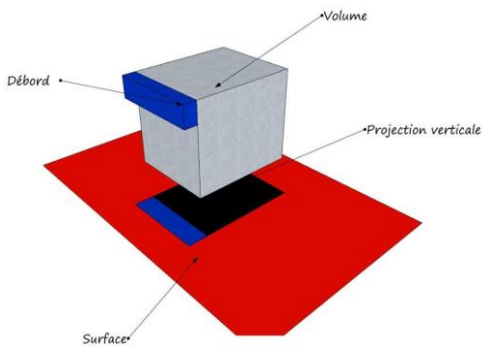
A contrario de la définition précédente (petite construction), les autres constructions sont considérées comme principales.

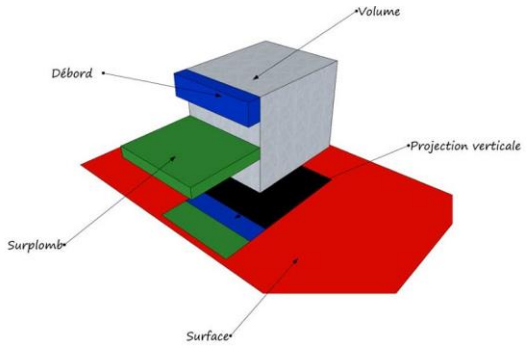
Stationnement

Les obligations en matière de stationnement issues de l'article 12 s'appliquent uniquement aux surfaces de plancher nouvelles créées.

Emprise au sol

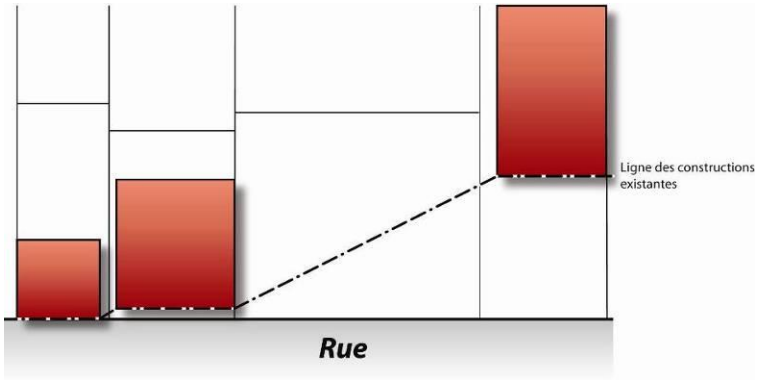
L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.





Ligne des constructions existantes

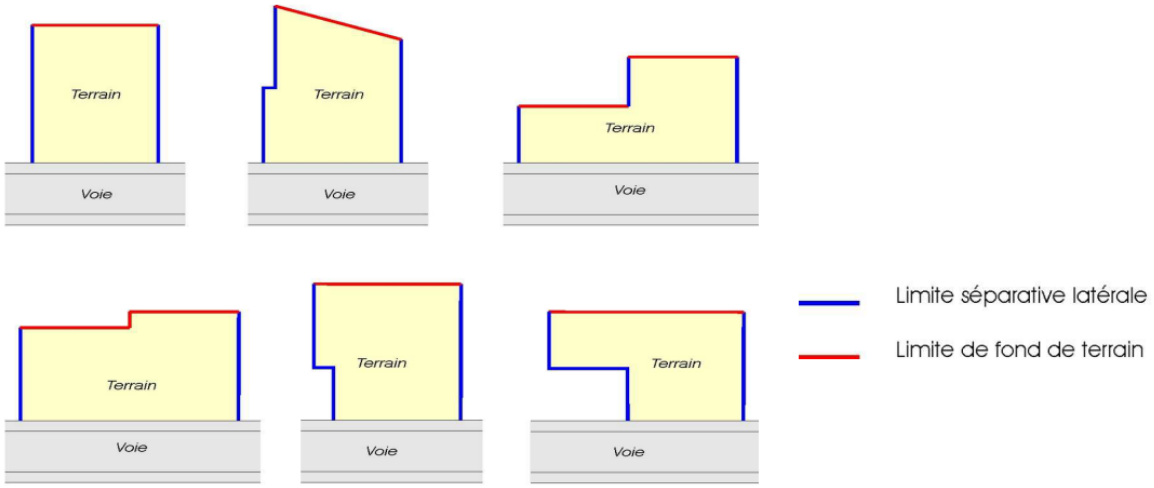
Elle est définie par une ligne brisée qui lie entre elles les façades principales des constructions édifiées sur des unités foncières desservies par une même voie.



Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales ;
- la limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.



Périmètre de réciprocité

Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article L111-3 du code rural prévoit que la même exigence d'éloignement soit imposée à toute nouvelle construction à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

Unité foncière

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voie

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent les trottoirs ou les aménagements cyclables.
Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien qu'elle soit ouverte à la circulation des véhicules.

Voie et/ou emprise réservées aux piétons

Il s'agit d'une section ou d'un ensemble de sections de voies et/ou emprises en agglomération affectée à la circulation des piétons de façon temporaire ou permanente.

Les trottoirs ne sont pas considérés comme des voies et emprises réservées aux piétons.

Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone urbaine, englobant le tissu ancien de Thionville, délimitée par les quais Crauser et Marchal, l'avenue Clémenceau, le passage du Temple, la rue du Cygne et l'Allée Poincaré, dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit d'une zone à caractère multifonctionnel dans la limite toutefois de la compatibilité des activités avec la proximité d'habitat.

Elle comporte des secteurs soumis au risque d'inondation, conformément au Plan de Prévention du Risque Inondations approuvé. Il existe sur la zone des aléas sismiques et de retrait-gonflement des argiles.

Elle comprend un secteur UAc correspondant à l'opération de la « Cour des Capucins » (zone d'aménagement concerté).

La zone est concernée par un plan de détail prévoyant des dispositions particulières.

Les dispositions générales du titre I du règlement peuvent apporter des définitions utiles à la compréhension des règles.

Extrait du rapport de présentation

Article UA - 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage agricole ;
2. Les étangs et les carrières ;
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
4. Le camping.

Article UA - 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou d'entrepôts à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. **Accès aux étages** : quel que soit la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol, les transformations et aménagements des rez-de-chaussée doivent conserver les accès aux étages et les rétablir, pour autant que la largeur de façades de l'immeuble concerné soit supérieure à 5 (cinq) mètres :
3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
   - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
   - ou à un chantier ;
4. Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition :
   - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,

- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;

5. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière.
6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

Article UA - 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UA - 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux

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 domestiques

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

1. Les aménagements sur le terrain doivent favoriser l'infiltration sur place et garantir l'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur.
2. Le pétitionnaire devra procéder au raccordement de ses écoulements des eaux pluviales de ruissellement à son propre réseau et ce à l'intérieur de sa propriété. Tout déversement sur le domaine public est strictement interdit.
3. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les eaux de pluies et de ruissellement doivent être infiltrées ou/et stockées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération par des dispositifs adaptés. Dans tous les cas, le débit de fuite de l'opération doit être limité à 3 litres/seconde/ha.

Réseaux secs

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article UA - 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UA - 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent :
   – par rapport aux voies, publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
   – aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions.
2. Dans toute la zone, sauf dans le secteur UAc :
   – Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades constructions voisines les plus proches.
   – Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
   – Lors des transformations importantes de reconstruction ou de constructions nouvelles, et à moins d'une couverture de la rue, des arcades devront être créées en rez-de-chaussée suivant les alignements définis au plan de détail.
3. Dans le secteur UAc (ZAC de la Cour des Capucins) : l'implantation des constructions doit se faire à l'alignement en tout ou partie de l'Allée Raymond Poincaré et de la rue du Cygne. Un retrait est admis pour la Rue Brûlée, la Rue de Paris et l'Impasse des Augustins.
4. Les dépassés de toiture et les balcons peuvent êtres autorisés en survol ou surplomb du domaine public. Ces ouvrages devront respecter les prescriptions suivantes :
   - Etre situés à une hauteur de 4,30 m au minimum au-dessus du sol lorsqu'ils surplombent une voie d'une largeur égale ou supérieure à 8,00 m sans trottoir ou avec un trottoir d'une largeur inférieure à 1,40 m,
   - Etre situés à une hauteur de 3.00 m au minimum au-dessus du sol lorsqu'ils surplombent une voie d'une largeur égale ou supérieure à 8,00 m avec un trottoir d'une largeur égale ou supérieure à 1,40 m.
   - Une autorisation expresse de la Ville déterminera les conditions du survol ou surplomb du domaine public.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, et dans limite de 20 centimètres d'épaisseur, sous réserve ne pas empiéter sur le domaine public.
- aux constructions implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'ont qu'un accès sur cette voie, qui respecteront les dispositions de l'article 7-UA.

Article UA - 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions.
2. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

Implantation par rapport aux limites séparatives

1. S'il s'agit d'une reconstruction, surélévation, agrandissement ou transformation d'un bâtiment existant d'une limite latérale à l'autre, la construction nouvelle devra être réalisée de limite latérale à limite latérale.
2. Chaque fois que la parcelle latérale sera bâtie d'une construction édifiée à la limite de propriété, la construction projetée devra être accolée à la construction existante.
3. En secteur UAc, les constructions s'implanteront sur limites séparatives ou en retrait.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 0.20 mètre.

Article UA - 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UA - 9 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UA - 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie. La hauteur au faîtage, à l'égout ou l'acrotère d'une construction doit respecter la ligne de hauteur des constructions avoisinantes, conformément au plan de détail.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, antennes, cages d'escalier, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher,...)
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article UA - 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Petites constructions : les petites constructions en façade sur rue devront être intégrées dans le bâtiment principal et traitées avec le même caractère.

Edicules techniques : l'installation d'édicules techniques est interdite lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans les bâtiments à construire ou à aménager.

Les façades : à l'exception des angles de deux rues et du secteur UAc, les façades ne doivent pas comporter de loggias, ni de balcons.

Les matériaux :

Sont interdits tous pastiches d'une architecture archaïque et étrangère à la région.

Les revêtements de façade seront réalisés en matériau dont l'aspect rappellera la chaux et le sable.

Les toitures : les toitures des constructions devront être traitées à deux ou plusieurs pentes.

Dans le secteur UAc : sont admises les toitures à une ou plusieurs pentes, les toitures terrasses, y compris les toitures végétalisées. Elles seront recouvertes (hormis pour les toitures végétalisées) par des matériaux dont l'aspect rappellera l'ardoise, le zinc, les tuiles.

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

Article UA - 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Aucun parking ne devra avoir accès sur les rues ayant vocation à devenir piétonnes et définies au plan de détail.

3. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière de stationnement, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
4. Sont exonérées de la réalisation d'aires de stationnement les surfaces destinées à l'activité de bureaux.

Article UA - 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé

Article UA - 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article UA - 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UA - 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique en vertu de la loi de modernisation de l'économie de 2008 qui impose aux maitres d'ouvrage le câblage en fibre des bâtiments neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel, pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée à partir du 1er Avril 2012.

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.
Cette zone est située à proximité immédiate du centre ancien à caractère essentiellement d'habitat, elle comporte cependant des activités commerciales, artisanales, de production et de transformations.

Elle est divisée en trois secteurs UBa, UBb et UBd :

- Le secteur UBa identifie des constructions, en général situées en bord de grandes artères, présentant des volumes plus importants,
- Le secteur UBb identifie des ensembles de dimensions plus réduites,
- Le secteur UBd identifie le secteur « Artisans » ou la hauteur des constructions est encadrée.

Elle comporte des secteurs soumis au risque d'inondation, conformément au Plan de Prévention du Risque d'Inondation approuvé.

Elle comporte de plus un secteur dit de « servitude de projet » identifié par un graphisme particulier au plan de règlement, et concernant le secteur « Couronné ».

Les dispositions générales du titre I du règlement peuvent apporter des définitions utiles à la compréhension des règles.

Extrait du rapport de présentation

Article UB - 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination d'entrepôt
2. Les constructions à usage agricole
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables)
4. Les campings
5. Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
6. Les terrains de sport et de loisirs motorisés
7. Les garages collectifs de caravanes
8. Les parcs d'attraction
9. Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain (ferrailles, carcasses de véhicules, déchets, matériaux, …)
10. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente à la réparation lorsqu'ils sont liés à une activité existante ou autorisée par le présent règlement ;
11. Les étangs et les carrières.

Article UB - 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de bureaux, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
2. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et dont la destination est interdite, dans la limite de 20 % au plus de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
3. Les aires de jeux et de sport à condition que ces sports ne soient pas motorisés ;
4. Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations,
5. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière.
6. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.
7. Les constructions et installations dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement figuré au plan de zonage par une trame spécifique « servitude de projet », si elles portent sur une surface inférieure à 10% de la surface des emprises des constructions existantes de moins de 500 m² et si elles portent sur une surface inférieure à 5% de la surface des emprises des constructions existantes de plus de 500 m².

Article UB - 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UB - 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux

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 domestiques

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

1. Les aménagements sur le terrain doivent favoriser l'infiltration sur place et garantir l'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur.
2. Le pétitionnaire devra procéder au raccordement de ses écoulements des eaux pluviales de ruissellement à son propre réseau et ce à l'intérieur de sa propriété. Tout déversement sur le domaine public est strictement interdit.
3. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les eaux de pluies et de ruissellement doivent être infiltrées ou/et stockées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération par des dispositifs adaptés. Dans tous les cas, le débit de fuite de l'opération doit être limité conformément aux dispositions spécifiques définies par le gestionnaire des réseaux pour chaque site.

Réseaux secs

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article UB - 5 Superficie minimale des terrains constructibles

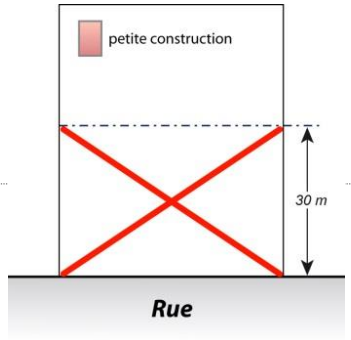
Non réglementé.

Article UB - 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.
2. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
   – aux voies, publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation ;
   – à tout point du bâtiment
3. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

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

5. En l'absence de construction principale sur l'unité foncière, les petites constructions telles que définies au glossaire,



s'implanteront obligatoirement à plus de 30 mètres de l'alignement.

6. Les dépassés de toiture et les balcons peuvent êtres autorisés en survol ou surplomb du domaine public. Ces ouvrages devront respecter les prescriptions suivantes :
   - Etre situés à une hauteur de 4,30 m au minimum au-dessus du sol lorsqu'ils surplombent une voie d'une largeur égale ou supérieure à 8,00 m sans trottoir ou avec un trottoir d'une largeur inférieure à 1,40 m,
   - Etre situés à une hauteur de 3.00 m au minimum au-dessus du sol lorsqu'ils surplombent une voie d'une largeur égale ou supérieure à 8,00 m avec un trottoir d'une largeur égale ou supérieure à 1,40 m.
   - Une autorisation expresse de la Ville déterminera les conditions du survol ou surplomb du domaine public.

Dispositions particulières en bord des voies piétonnes et cyclables

Les constructions nouvelles devront respecter un recul minimal obligatoire de 2 mètres par rapport aux voies et emprises réservées aux piétons et aux cyclistes.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou opérations d'aménagement qui s'implantent en cœur d'ilot, sous réserve que des constructions principales préexistent dans ledit cœur d'ilot,
- aux opérations d'ensemble destinées à de l'habitat dans le secteur UBb, sous réserve que le front bâti sur la rue soit préservé ou reconstitué,
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, et dans limite de 20 centimètres d'épaisseur.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer ou avec un recul inférieur ou égal à deux mètres.
- aux constructions implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'ont qu'un accès sur cette voie, qui respecteront les dispositions de l'article 7-UB.

Article UB - 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.
2. L'implantation est mesurée à partir de tout point du bâtiment
3. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 0.20 mètre ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui peuvent s'implanter soit sur limite, soit à une distance maximale de 0.50 m.

Article UB - 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB - 9 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UB - 10 Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.
2. Dans **le secteur UBa**, la hauteur totale d'une construction est limitée à 26 (vingt-six) mètres. Toutefois, de part et d'autre des avenues Poincaré et Clémenceau, la hauteur des constructions ne pourra excéder 18 (dix-huit) mètres.
3. Dans **le secteur UBb**, la hauteur totale d'une construction est limitée à 15 (quinze) mètres.
4. Dans **le secteur UBd**, la hauteur totale d'une construction est limitée à 9 (neuf) mètres.
5. Exceptionnellement, ces hauteurs pourront être portées à des niveaux supérieurs (sans que le dépassement ne puisse excéder 3 mètres) sur une partie de l'opération, pour des raisons architecturales ou urbaines (signal, marquage d'angle de rues, …).
6. La hauteur totale des petites constructions est limitée à 2,60 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, antennes, cages d'escalier, cages d'ascenseur, … pour lesquels la hauteur n'est pas limitée
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article UB - 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Sont interdits tous pastiches d'une architecture étrangère à la région.
3. Toute imitation de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois) est interdite.
4. **Clôtures**

   La hauteur des clôtures est limitée de la façon suivante : les clôtures sur rue seront constituées par un mur bahut ne dépassant pas 0,60 m de hauteur et doublées d'une haie végétale ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille…).
   Pour les clôtures sur rue et les clôtures en limite séparative, la hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 m.
   Le plan de la clôture sera joint aux demandes de permis de construire ou de déclaration préalable.

Article UB - 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. La surface minimale d'un emplacement est de 12,50 m² au moins, non compris les dégagements, et de 25 m² au moins y compris les accès. Sa largeur minimale devra être de 2,50 m.
3. Le nombre de places à réaliser devra être conforme aux normes de stationnement définies ci-dessous. Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour toute surface affectée aux garages, abris, piscines…

Normes de stationnement

Destination des constructions	Nombre de places
Surfaces destinées à l'habitation	
- pour une construction dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m² :	
▪ de 0 à 50 m² de surface de plancher	0
▪ de 0 à 100 m² de surface de plancher	2
▪ de 0 à 200 m² de surface de plancher	3
- pour toute construction dont la surface de plancher est supérieure à 200 m², par tranche entamée de 50 m²	1
Surfaces destinées au commerce	
- par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher	1
- pour toute construction dont la surface de plancher est supérieure à 500 m², par tranche entamée de 100 m²,	4

4. Pour les résidences séniors : 1 place pour 3 unités d'hébergement.

5. Pour les crèches : Un nombre suffisant d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération devra être réalisé en dehors des voies et emprises publiques.
6. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, mutualisés, couverts et fermés, en nombre suffisant pour répondre aux besoins.
7. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière de stationnement, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
8. Sont exonérées de la réalisation d'aires de stationnement les surfaces destinées à l'activité de bureaux.

Article UB - 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.
2. Il devra être prévu la plantation de 2 arbres ou arbustes par tranche entamée de 100 (cent) m² de surface de plancher.

Article UB - 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article UB - 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UB - 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique en vertu de la loi de modernisation de l'économie de 2008 qui impose aux maitres d'ouvrage le câblage en fibre des bâtiments neufs groupant plusieurs

logements ou locaux à usage professionnel, pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée à partir du 1er Avril 2012.

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond plus particulièrement aux secteurs d'habitat collectif, généralement des grands ensembles.

Elle est divisée en cinq secteurs :

- Le secteur UCa identifie des constructions, présentant des volumes plus modestes,
- Le secteur UCb identifie des ensembles de dimensions plus hautes.
- Le secteur UCc identifie le périmètre du quartier prioritaire de la Côte des Roses.
- Le secteur UCd identifie le périmètre d'une partie du quartier de la gare faisant face au centre historique ;
- Le secteur UCe identifie le secteur Sainte-Anne.

Elle comporte des secteurs soumis au risque d'inondation, conformément au Plan de Prévention du Risque d'Inondation approuvé.

Elle comporte un secteur dit « de mixité sociale » identifié au plan de règlement, localisé :

- secteur UCb Hôpital de Beauregard

Les dispositions générales du titre I du règlement peuvent apporter des définitions utiles à la compréhension des règles.

Extrait du rapport de présentation

Article UC - 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination d'entrepôt
2. Les constructions à usage agricole ;
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
4. Les campings
5. Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
6. Les terrains de sport et de loisirs motorisés
7. Les garages collectifs de caravanes
8. Les parcs d'attraction
9. Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain (ferrailles, carcasses de véhicules, déchets, matériaux, …)
10. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente à la réparation lorsqu'ils sont liés à une activité existante ou autorisée par le présent règlement ;
11. Les étangs et les carrières.

Article UC - 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de bureaux, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
2. Dans les secteurs identifiés au plan de zonage par une trame spécifique « servitude de mixité sociale », les opérations d'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 3 000 (trois mille) m² devront prévoir qu'au moins 20 % de la surface de plancher de l'opération soit affectée aux logements aidés.
3. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et dont la destination est interdite, dans la limite de 20 % au plus de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
4. Les aires de jeux et de sport à condition que ces sports ne soient pas motorisés ;
5. Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations,
6. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière.
7. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Article UC - 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin d'au moins 3.50 mètres de large, par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
4. Aucun accès nouveau ne sera possible sur les Chaussées d'Europe, d'Afrique, d'Asie, d'Océanie et d'Amérique, ni sur la route d'Arlon. Seuls y seront autorisés les accès aux services d'urgence.

Voirie

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article UC - 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux

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 domestiques

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

1. Les aménagements sur le terrain doivent favoriser l'infiltration sur place et garantir l'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur.
2. Le pétitionnaire devra procéder au raccordement de ses écoulements des eaux pluviales de ruissellement à son propre réseau et ce à l'intérieur de sa propriété. Tout déversement sur le domaine public est strictement interdit.
3. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les eaux de pluies et de ruissellement doivent être infiltrées ou/et stockées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération par des dispositifs adaptés (noues, puits d'infiltration, bassin de rétention…). Dans tous les cas, le débit de fuite de l'opération doit être limité conformément aux dispositions spécifiques définies par le gestionnaire des réseaux pour chaque site.

Réseaux secs

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article UC - 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UC - 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.
2. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
   - aux voies, publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation ;
   - à tout point du bâtiment.

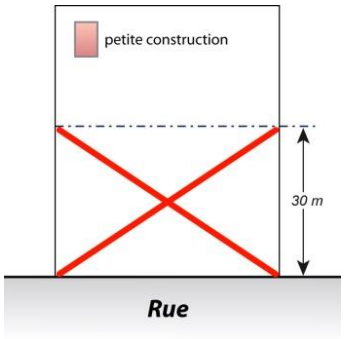
3. La façade sur rue des constructions implantées en bordure de voie doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
4. En l'absence de constructions sur les parcelles voisines, le bâtiment à construire devra être implanté à une distance minimale de 3 (trois) mètres de l'alignement.

5. Dans le secteur UCe, les nouvelles constructions pourront s'implanter en limite des voies et emprises publiques.

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

7. Les petites constructions devront respecter un recul d'au moins 4 (quatre) mètres de l'alignement.

8. En l'absence de construction principale sur l'unité foncière, les petites constructions telles que définies au glossaire, s'implanteront obligatoirement à plus de 30 mètres de l'alignement.



9. Les dépassés de toiture et les balcons peuvent êtres autorisés en survol ou surplomb du domaine public. Ces ouvrages devront respecter les prescriptions suivantes :
   - Etre situés à une hauteur de 4,30 m au minimum au-dessus du sol lorsqu'ils surplombent une voie d'une largeur égale ou supérieure à 8,00 m sans trottoir ou avec un trottoir d'une largeur inférieure à 1,40 m,
   - Etre situés à une hauteur de 3.00 m au minimum au-dessus du sol lorsqu'ils surplombent une voie d'une largeur égale ou supérieure à 8,00 m avec un trottoir d'une largeur égale ou supérieure à 1,40 m.
   - Une autorisation expresse de la Ville déterminera les conditions du survol ou surplomb du domaine public.

<u>Dispositions particulières en bord des voies piétonnes et cyclables</u>

10. Les constructions nouvelles créant des accès automobiles débouchant sur des voies piétonnes et cyclables devront respecter un recul minimal obligatoire de 2 mètres par rapport aux voies et emprises réservées aux piétons et aux cyclistes.

<u>Les règles du présent article ne s'appliquent pas :</u>

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, et dans limite de 20 centimètres d'épaisseur.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer ou avec un recul inférieur ou égal à deux mètres.
- aux constructions implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'ont qu'un accès sur cette voie, qui respecteront les dispositions de l'article 7-UC.

Article UC - 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.
2. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du bâtiment projeté.
3. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement du bâtiment projeté au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 0.20 mètre ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui peuvent s'implanter soit sur limite, soit à une distance maximale de 0.50 m.

Article UC - 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Dans le cas de constructions implantées sur des unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 1 000 m², non réglementé.
2. Dans le cas de constructions implantées sur des unités foncières d'une superficie supérieure à 1 000 m², les constructions non contigües devront être distantes d'au-moins 6 (six) mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux petites constructions,
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 0.20 mètre.

Article UC - 9 Emprise au sol des constructions

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions.
2. L'emprise au sol des constructions sera inférieure ou égale à 50% de la superficie de l'unité foncière.
3. Dans le secteur UCc, l'emprise au sol des constructions sera inférieure ou égale à 70% de la superficie de l'unité foncière.
4. Dans le secteur UCe l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

Article UC - 10 Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.
2. En secteur UCa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.
3. En secteur UCb, UCc et UCe, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres.
4. En secteur UCd, la hauteur maximale des constructions est fixée à 26 mètres.
5. La hauteur totale des petites constructions est limitée à 2,60 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, antennes, cages d'escalier, cages d'ascenseur, … pour lesquels la hauteur n'est pas limitée
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article UC - 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

- **Clôtures**

  La hauteur des clôtures est limitée de la façon suivante : les clôtures sur rue seront constituées par un mur bahut ne dépassant pas 0,60 m de hauteur et doublées d'une haie végétale ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille…).
  Pour les clôtures sur rue et les clôtures en limite séparative, la hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 m.

  Le plan de la clôture sera joint aux demandes de permis de construire ou de déclaration préalable.

Article UC - 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. La surface minimale d'un emplacement est de 12,50 m² au moins, non compris les dégagements, et de 25 m² au moins y compris les accès. Sa largeur minimale devra être de 2,50 m.
3. Le nombre de places à réaliser devra être conforme aux normes de stationnement définies ci-dessous. Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour toute surface affectée aux garages, abris, piscines…

Normes de stationnement

Destination des constructions	Nombre de places
Surfaces destinées à l'habitation	
- pour une construction dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m² :	
▪ de 0 à 50 m² de surface de plancher	0
▪ de 0 à 100 m² de surface de plancher	2
▪ de 0 à 200 m² de surface de plancher	3
- pour toute construction dont la surface de plancher est supérieure à 200 m², par tranche entamée de 50 m²	1
Surfaces destinées au commerce	
- par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher	1
- pour toute construction dont la surface de plancher est supérieure à 500 m², par tranche entamée de 100 m²,	4

4. Pour les résidences séniors : 1 place pour 3 unités d'hébergement (le terme unité d'hébergement est limité aux logements jusqu'au 2 pièces).
5. Pour les crèches : Un nombre suffisant d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération devra être réalisé en dehors des voies et emprises publiques.
6. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, mutualisés, couverts et fermés, en nombre suffisant pour répondre aux besoins.
7. Pour les hôtels : 1 place pour 3 chambres.
8. Exceptions propres au secteur UCe :
   - Logement étudiant : 1 aire de stationnement pour 2 logements ;
   - Sont exonérées de l'obligation de réalisation d'aires de stationnement les surfaces destinées à l'hôtel hospitalier et au commerce.
9. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière de stationnement, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article UC - 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

2. Hormis le secteur UCe, 20 % au moins de l'unité foncière devra être traités en espaces verts, non imperméabilisés.

3. Les superficies de toitures végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul des surfaces visées au paragraphe 2 ci-dessus, dans la limite de 20 % de leur surface.

4. En secteur UCd et UCe, les superficies de toitures végétalisées sont prises en compte dans le calcul des surfaces visées au paragraphe 2 ci-dessus dans la limite de 50 % de leur surface.

5. Il devra être prévu la plantation de 2 arbres par tranche entamée de 100 (cent) m² de surface de plancher.

6. Dans le secteur UCc ~~et UCe~~, il devra être prévu la plantation de 2 arbres ou arbustes par tranche entamée de 100 (cent) m ² de surface de plancher.

7. Dans le secteur UCe : pas d'obligation en matière de plantation d'arbres ou arbustes.

8. L'espace vert existant à l'intérieur de la Cité Médoc devra être maintenu.

Article UC - 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UC - 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UC - 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique en vertu de la loi de modernisation de l'économie de 2008 qui impose aux maitres d'ouvrage le câblage en fibre des bâtiments neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel, pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée à partir du 1er Avril 2012.

Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.
Elle correspond plus particulièrement aux extensions récentes des centres anciens de Thionville et des quartiers villages.

Elle est divisée en trois secteurs :

- le secteur UDa, correspondant à un tissu peu dense et bénéficiant de prescriptions particulières aux articles 9, 10, 12 et 13,
- le secteur UDb, correspondant à un tissu plus resserré, lequel est partiellement concerné, à Garche, à des mesures de maîtrise de l'urbanisation autour du centre nucléaire de production électrique de Cattenom,
- le secteur UDd, correspondant à un secteur d'habitat, en limite nord de Thionville.

Elle comporte des secteurs, soumis au risque d'inondation, conformément au Plan de Prévention du Risque d'Inondation approuvé.

Elle comporte, à l'est du territoire communal, des secteurs soumis à l'aléa minier.

Elle comporte des secteurs dit « de mixité sociale » » identifié au plan de règlement, localisés :

- secteur UDb rue du Général Gillant à Oeutrange
- secteur UDb rue Jean-Baptiste Spire à Thionville

De plus, le secteur UDb à Oeutrange « Rue du Général Gillant » fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les dispositions générales du titre I du règlement peuvent apporter des définitions utiles à la compréhension des règles.

Extrait du rapport de présentation

Article UD - 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1. Dans la zone des 2 km théoriques dite de danger immédiat du centre nucléaire de production électrique de Cattenom sont interdits :
   - les établissements recevant du public de la 1ère à la 4e catégorie,
   - les établissements recevant du public de 5e catégorie de type J, L, O, P, R, U, X, Y, OA, GA et PA
2. Les constructions à destination d'entrepôt

3. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induites par un chantier
4. Les habitations légères de loisirs
5. Les campings
6. Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
7. Les terrains de sport et de loisirs motorisés
8. Les garages collectifs de caravanes
9. Les parcs d'attraction
10. Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain (ferrailles, carcasses de véhicules, déchets, matériaux, …)
11. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente à la réparation lorsqu'ils sont liés à une activité existante ou autorisée par le présent règlement
12. Les étangs et autres plans d'eau
13. Les carrières.

Article UD - 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dans la zone des 2 km théoriques dite de danger immédiat (risque nucléaire),
   - les constructions sous réserve de ne comporter qu'un rez-de-chaussée, surmonté d'un étage et de combles au maximum,
   - les seuls travaux sur le bâti existant tels que ravalement de façade, changement de toiture, mise aux normes sanitaires, combles, …),
   - les changements de destination d'un bâtiment existant, dans la limite d'un seul logement par bâtiment
   - les changements de destination par transformation d'un bâtiment existant en activité générant un établissement recevant du public (ERP) de 5e catégorie, dans la limite d'une capacité de 20 personnes,
   - les établissements recevant du public (ERP) de 5e catégorie pourront être autorisés au cas par cas,
   - les commerces et services de proximité sous réserve d'une capacité de 20 clients ou de 20 bénéficiaires des prestations de service,
2. Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de bureaux, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
3. Dans les secteurs identifiés au plan de zonage par une trame spécifique « servitude de mixité sociale », les opérations d'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 3 000 (trois mille) m² devront prévoir qu'au moins 20 % de la surface de plancher de l'opération soit affectée aux logements aidés.
4. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale ou artisanale et d'être implantés sur la même unité foncière que l'activité ;
5. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et dont la destination est interdite, dans la limite de 20 % au plus de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
6. Les aires de jeux et de sport à condition que ces sports ne soient pas motorisés ;
7. Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations,
8. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière.

9. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Article UD - 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 3.50 mètres de large, par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
4. Aucun accès ne sera possible sur la RD 14a hors agglomération.
5. Il ne sera autorisé qu'un seul accès sur la RD 57.

Voirie

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
   - largeur minimale d'emprise de 6 mètres pour les voies à double sens ;
   - largeur minimale d'emprise de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;
   - les voies en impasse doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.
4. Les voies en impasse de plus de 150 m de longueur sont interdites, sauf si elles doivent être ultérieurement raccordées à une autre voie publique.

Article UD - 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux

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 domestiques

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

1. Les aménagements sur le terrain doivent favoriser l'infiltration sur place et garantir l'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur.
2. Le pétitionnaire devra procéder au raccordement de ses écoulements des eaux pluviales de ruissellement à son propre réseau et ce à l'intérieur de sa propriété. Tout déversement sur le domaine public est strictement interdit.
3. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les eaux de pluies et de ruissellement doivent être infiltrées ou/et stockées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération par des dispositifs adaptés (noues, puits d'infiltration, bassin de rétention…). Dans tous les cas, le débit de fuite de l'opération doit être limité conformément aux dispositions spécifiques définies par le gestionnaire des réseaux pour chaque site.

Réseaux secs

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article UD - 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

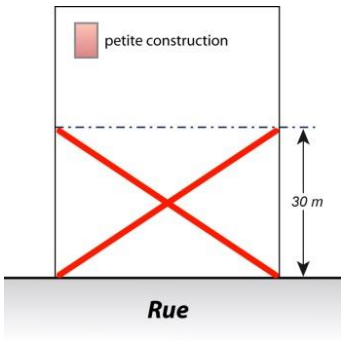
Article UD - 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.
2. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
   - aux voies, publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation ;
   - à tout point du bâtiment.
3. Une construction principale s'implante en respectant les conditions suivantes :
   - Un recul d'au moins 4 mètres depuis l'alignement devra être respecté, à l'exception des entrées de garages devant être à 5 mètres du domaine public.
   - **Dans les secteurs UDa, UDb**

     Aucune construction à usage d'habitation, d'activité ou d'équipement ne pourra se trouver à plus de 40 m, sauf les petites constructions ou les extensions mesurées des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U.
   - **Dans le secteur UDd :**

     Toute construction devra respecter un recul minimal de 2 (deux) mètres de la voie.

4. Les petites constructions devront respecter un recul d'au moins 4 (quatre) mètres de l'alignement.
5. En l'absence de construction principale sur l'unité foncière, les petites constructions telles que définies au glossaire, s'implanteront obligatoirement à plus de 30 mètres de l'alignement.



Dispositions particulières en bord des voies piétonnes et cyclables

Les constructions nouvelles devront respecter un recul minimal obligatoire de 2 mètres par rapport aux voies et emprises réservées aux piétons et aux cyclistes.

Dispositions particulières aux berges des cours d'eau

Les constructions nouvelles devront respecter un recul minimal obligatoire de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, et dans limite de 20 centimètres d'épaisseur.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer ou avec un recul inférieur ou égal à deux mètres.
- aux constructions implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'ont qu'un accès sur cette voie, qui respecteront les dispositions de l'article 7-UD.

Article UD - 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.
2. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du bâtiment.
3. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 0.20 mètre ;

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui peuvent s'implanter soit sur limite, soit à une distance maximale de 0.50 m.

Article UD - 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UD - 9 Emprise au sol des constructions

Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions.

Dans le secteur UDa :

L'emprise au sol des constructions sera inférieure ou égale à 25 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UDb

L'emprise au sol des constructions sera inférieure ou égale à 50% de la superficie de l'unité foncière.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article UD - 10 Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.
2. La hauteur totale d'une construction est limitée à 10 mètres.
3. Dans le secteur UDa, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à 8.00 m par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
4. La hauteur totale des petites constructions est limitée à 3,50 m hors tout.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, antennes, cages d'escalier, cages d'ascenseur, … pour lesquels la hauteur n'est pas limitée
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

– aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
– aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article UD - 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

- **Clôtures**

  Le traitement des clôtures doit participer à une définition harmonieuse des limites de l'espace public et à la qualité de l'aménagement des espaces extérieurs de toutes construction ou installation existante ou à créer. Dans ce cadre, les clôtures devront respecter les prescriptions énoncées ci-après.

  - Clôtures sur rue :

    Les clôtures en bordure des voies publiques sont autorisées et devront être composées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie d'une hauteur de 1 mètre (soit une hauteur totale maximale de 1.60 m).

    Elles peuvent être doublées d'une haie vive dont la hauteur doit être maintenue à 1.60 m maximum.
  - Clôtures en limites séparatives

    Les limites séparatives ne donnant pas sur les voies publiques pourront être composées de mur plein d'une longueur maximale de 4.00 m, de haies vives éventuellement doublées d'un treillis métallique ou d'un grillage rigide. Ce dernier peut être accompagné de toute forme d'habillage de la même hauteur et de la même couleur.

    La hauteur maximum de ce mur, ces haies vives et du grillage ne devra en aucun cas excéder 2,00 m par rapport au terrain naturel.

  Le plan de la clôture sera joint aux demandes de permis de construire ou de déclaration préalable.

Article UD - 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans toute la zone UD

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. La surface minimale d'un emplacement est de 12,50 m² au moins, non compris les dégagements, et de 25 m² au moins y compris les accès. Sa largeur minimale devra être de 2,50 m.

De plus, dans les secteurs UDa, UDb et UDc

Le nombre de places à réaliser devra être conforme aux normes de stationnement définies ci-dessous. Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour toute surface affectée aux garages, abris, piscines…

Destination des constructions	Nombre de places
Surfaces destinées à l'habitation	
- pour une construction dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m² :	
▪ de 0 à 50 m² de surface de plancher	0
▪ de 0 à 100 m² de surface de plancher	2
▪ de 0 à 200 m² de surface de plancher	3
- pour toute construction dont la surface de plancher est supérieure à 200 m², par tranche entamée de 50 m²	1
En zone UDa : - pour toute construction dont la surface de plancher est supérieure à 200 m², par tranche entamée de 30 m²	1
Surfaces destinées au commerce	
- par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher	1
- pour toute construction dont la surface de plancher est supérieure à 500 m², par tranche entamée de 100 m²,	4

3. Pour les résidences séniors : 1 place pour 3 unités d'hébergement (le terme unité d'hébergement est limité aux logements jusqu'au 2 pièces).
4. Pour les crèches privées : Un nombre suffisant d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération devra être réalisé en dehors des voies et emprises publiques.
5. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, mutualisés, couverts et fermés, en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

Article UD - 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.
2. 20 % au moins de l'unité foncière devra être traité en espaces verts.
3. Dans le secteur UDa, 1/3 au moins de l'unité foncière devra être traité en espaces verts.
4. Les superficies de toitures végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul des surfaces visées au paragraphe 2 ci-dessus, dans la limite de 20 % de leur surface.
5. Il devra être prévu la plantation de 2 arbres par tranche entamée de 100 (cent) m² de surface de plancher.
6. Pour toute opération d'une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 (mille) m², une surface destinée à un espace de jeux ou de loisirs correspondant à au moins 5 (cinq)% de la superficie de l'unité foncière sera aménagée.

Article UD - 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UD - 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article UD - 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique en vertu de la loi de modernisation de l'économie de 2008 qui impose aux maitres d'ouvrage le câblage en fibre des bâtiments neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel, pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée à partir du 1er Avril 2012.

Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE accueille principalement les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux installations de loisirs.

Elle comporte des secteurs soumis au risque d'inondation, conformément au Plan de Prévention du Risque d'Inondation approuvé.

Elle comporte un secteur à l'est du territoire communal, soumis à l'aléa minier.

Les dispositions générales du titre I du règlement peuvent apporter des définitions utiles à la compréhension des règles.

Extrait du rapport de présentation

Article UE - 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et aménagements à destination d'activités industrielles, artisanales, agricoles ou forestières ;
2. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
3. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation temporaire induites par un chantier ;
4. Les dépôts de véhicules
5. Les carrières

Article UE - 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à destination d'habitation à condition :
   – qu'elles soient nécessaires aux personnels des services publics ou d'intérêt général implantés dans la zone,
   – ou qu'elles soient liées à un intérêt collectif ;
2. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et dont la destination est interdite, dans la limite de 20 % au plus de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
3. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Article UE - 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UE - 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux

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 domestiques

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

1. Les aménagements sur le terrain doivent favoriser l'infiltration sur place et garantir l'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur.
2. Le pétitionnaire devra procéder au raccordement de ses écoulements des eaux pluviales de ruissellement à son propre réseau et ce à l'intérieur de sa propriété. Tout déversement sur le domaine public est strictement interdit.
3. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les eaux de pluies et de ruissellement doivent être infiltrées ou/et stockées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération par des dispositifs adaptés (noues, puits d'infiltration, bassin de rétention…). Dans tous les cas, le débit de fuite de l'opération doit être limité à 3 litre/seconde/ha.

Réseaux secs

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article UE - 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UE - 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, et dans limite de 20 centimètres d'épaisseur.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer ou avec un recul inférieur ou égal à deux mètres.

Article UE - 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du bâtiment.
2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 (deux) mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 0.20 mètre ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui peuvent s'implanter soit sur limite, soit à une distance maximale de 0.50 m.

Dispositions particulières aux berges des cours d'eau

Les constructions nouvelles devront respecter les marges de recul minimal obligatoire figurant aux documents graphiques, par rapport aux berges des cours d'eau, canaux et plans d'eau.

Article UE - 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UE - 9 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UE - 10 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article UE - 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Article UE -12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et aménagements doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Article UE -13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé

Article UE - 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article UE -15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UE - 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé.

Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF correspond aux secteurs dévolus au fonctionnement des infrastructures et installations de transport ferroviaire.

Elle comporte des secteurs soumis au risque d'inondation, conformément au Plan de Prévention du Risque d'Inondation approuvé.

Les dispositions générales du titre I du règlement apportent des définitions nécessaires à la compréhension des règles.

Extrait du rapport de présentation

Article UF - 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UF-2.

Article UF - 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

1. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire,
2. Les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, téléphoniques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
3. Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,
4. Les aires de stationnement ouvertes au public,
5. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Article UF - 3 Accès et voirie

Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UF - 4 Desserte par les réseaux

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 domestiques

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

1. Les aménagements sur le terrain doivent favoriser l'infiltration sur place et garantir l'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur.
2. Le pétitionnaire devra procéder au raccordement de ses écoulements des eaux pluviales de ruissellement à son propre réseau et ce à l'intérieur de sa propriété. Tout déversement sur le domaine public est strictement interdit.
3. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les eaux de pluies et de ruissellement doivent être infiltrées ou/et stockées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération par des dispositifs adaptés (noues, puits d'infiltration, bassin de rétention…). Dans tous les cas, le débit de fuite de l'opération doit être limité à 3 litre/seconde/ha.

Réseaux secs

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article UF - 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UF - 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à un mètre mètres des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

Article UF - 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins qu'il ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 (un) mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

Article UF - 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UF - 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article UF - 10 Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article UF - 11 Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Article UF - 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et aménagements doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Article UF - 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

Article UF - 14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

Article UF - 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UF - 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé.

Chapitre 7 Dispositions applicables à la zone UV

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UV est une zone urbaine, englobant le tissu ancien des quartiers villages, ainsi que certains petits secteurs d'habitat de type rural de Thionville centre, dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.
Il s'agit d'une zone à caractère multifonctionnel dans la limite toutefois de la compatibilité des activités avec la proximité d'habitat.

Elle comporte un secteur UVa situé à Oeutrange avec des prescriptions particulières à l'article 12

Elle comporte des secteurs soumis au risque d'inondation, conformément au Plan de Prévention du Risque d'Inondation approuvé.

Elle comporte un secteur à l'est du territoire communal, soumis à l'aléa minier.

La zone UV est partiellement concernée, à Garche, par des mesures de maîtrise de l'urbanisation autour du centre nucléaire de production électrique de Cattenom.

Les dispositions générales du titre I du règlement peuvent apporter des définitions utiles à la compréhension des règles.

Extrait du rapport de présentation

Article UV 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1. Dans la zone des 2 km théoriques dite de danger immédiat du centre nucléaire de production électrique de Cattenom, sont interdits :
   - les établissements recevant du public de la 1ère à la 4e catégorie,
   - les établissements recevant du public de 5e catégorie de type J, L, O, P, R, U, X, Y, OA, GA et PA
2. Les constructions à destination d'entrepôt
3. Les constructions industrielles
4. Les nouvelles exploitations agricoles
5. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induites par un chantier
6. Les habitations légères de loisirs
7. Les campings
8. Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
9. Les terrains de sport et de loisirs motorisés
10. Les garages collectifs de caravanes
11. Les parcs d'attraction
12. Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain (ferrailles, carcasses de véhicules, déchets, matériaux, …)

13. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente à la réparation lorsqu'ils sont liés à une activité existante ou autorisée par le présent règlement ;
14. Les étangs et autres plans d'eau
15. Les carrières

Article UV -2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à destination artisanale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires à la mise aux normes des bâtiments agricoles ;
3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale ou artisanale et d'être implantés sur la même unité foncière que l'activité ;
4. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et dont la destination est interdite, dans la limite de 20 % au plus de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
5. Les aires de jeux et de sport à condition que ces sports ne soient pas motorisés ;
6. Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations,
7. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière.
8. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Article UV - 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Voirie

4. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
   - largeur minimale d'emprise de 6 mètres pour les voies à double sens ;
   - largeur minimale d'emprise de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;

- les voies en impasse doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies.

6. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.
7. Les voies en impasse de plus de 150 m de longueur sont interdites, sauf si elles doivent être ultérieurement être raccordées à une autre voie publique.

Article UV - 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux

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 domestiques

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

1. Les aménagements sur le terrain doivent favoriser l'infiltration sur place et garantir l'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur.
2. Le pétitionnaire devra procéder au raccordement de ses écoulements des eaux pluviales de ruissellement à son propre réseau et ce à l'intérieur de sa propriété. Tout déversement sur le domaine public est strictement interdit.
3. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les eaux de pluies et de ruissellement doivent être infiltrées ou/et stockées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération par des dispositifs adaptés (noues, puits d'infiltration, bassin de rétention…). Dans tous les cas, le débit de fuite de l'opération doit être limité à 3 litre/seconde/ha.

Réseaux secs

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

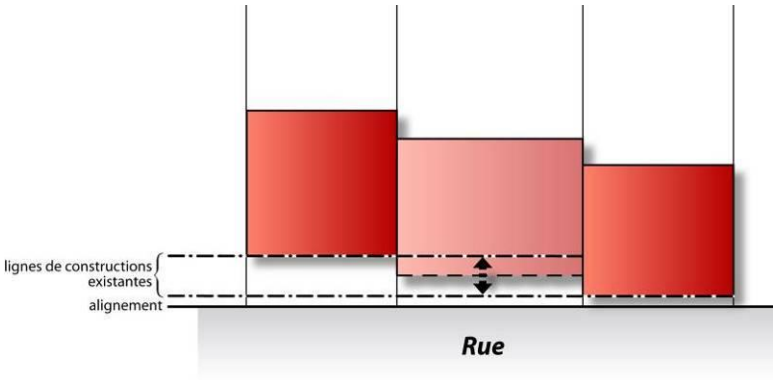
Article UV -5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UV - 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

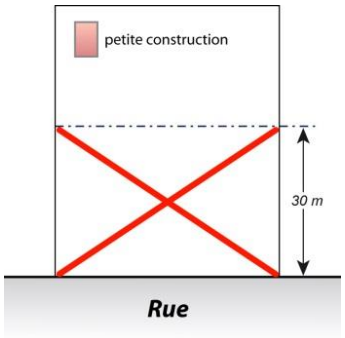
1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

2. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
   – aux voies, publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation ;
   – au nu de la façade du bâtiment ;
3. Une construction principale s'implante en respectant une des conditions suivantes :
   – le nu de la façade sur rue est édifiée sur la ligne des constructions existantes.



   – en l'absence de construction sur les fonds voisins, le nu de la façade sur rue pourra être implanté en respectant un recul maximum de 3 mètres par rapport à l'emprise de la voie.
4. Les autres constructions de l'unité foncière doivent s'implanter sur la ligne de la construction principale ou en retrait de cette construction.

5. En l'absence de construction principale sur l'unité foncière, les petites constructions telles que définies au glossaire, s'implanteront obligatoirement à plus de 30 mètres de l'alignement.



Recul par rapport aux cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres des berges des cours d'eau.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales.
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, et dans limite de 20 centimètres d'épaisseur.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.
- aux constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, respecteront les dispositions de l'article 7-UV.

Article UV - 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.
2. L'implantation est mesurée par rapport à tout point de la construction.
3. Toute construction ou installation doit être édifiée sur limite séparative. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite ne pourra être inférieur à 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, et dans limite de 20 centimètres d'épaisseur.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer ou avec un recul inférieur ou égal à deux mètres.

Dispositions particulières aux berges des cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres des berges des cours d'eau.

Article UV - 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UV - 9 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UV - 10 Hauteur maximale des constructions

- La hauteur de la construction projetée, ainsi que toute hauteur résultant d'une extension de la réhabilitation d'une construction ne peut être supérieure de plus de un mètre à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, sachant que la hauteur maximale de toute construction ne pourra être supérieure à 6 (six) mètres sous égout.
- La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout le plus haut de la toiture.
- Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10 %), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elle.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

Article UV - 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Article UV - 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. En dehors du secteur UVa où une place de stationnement est exigée par logement, le nombre de places à réaliser devra être conforme aux normes de stationnement définies ci-dessous.

Destination des constructions	Nombre de places
Surfaces destinées à l'habitation	
- Pour une construction dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m² :	
de 0 à 50 m² de surface de plancher	0
de 0 à 100 m² de surface de plancher	2
de 0 à 200 m² de surface de plancher	3

Destination des constructions	Nombre de places
- Pour toute construction dont la surface de plancher est supérieure à 200 m², par tranche entamée de 50 m²	1

3. Pour les résidences séniores : 1 place pour 3 unités d'hébergement (le terme unité d'hébergement est limité aux logements jusqu'au 2 pièces).
4. Pour les crèches : Un nombre suffisant d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération devra être réalisé en dehors des voies et emprises publiques.
5. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

Article UV - 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé

Article UV - 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article UV - 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, Installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UV -16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique en vertu de la loi de modernisation de l'économie de 2008 qui impose aux maitres d'ouvrage le câblage en fibre des bâtiments neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel, pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée à partir du 1er Avril 2012.

Chapitre 8 Dispositions applicables à la zone UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX accueille principalement les constructions et installations liées à des activités industrielles, artisanales, de bureaux, commerciales ou d'hébergement hôtelier.

Elle comprend :

- un secteur UXa correspondant aux secteurs à forte dominante d'artisanat
- un secteur UXb correspondant aux activités industrielles et aux services publics de gestion des voies d'eau
- un secteur UXc correspondant aux implantations commerciales (zones du Linkling et du Val Marie notamment)

Elle comporte des secteurs soumis au risque d'inondation, conformément au Plan de Prévention du Risque d'Inondation approuvé.

Elle comporte un secteur soumis à l'aléa minier.

Elle comporte de plus un secteur dit de « servitude de projet » identifié par un graphisme particulier au plan de règlement, et concernant le site Etilam à Thionville.

Les dispositions générales du titre I du règlement peuvent apporter des définitions utiles à la compréhension des règles.

Extrait du rapport de présentation

Article UX - 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et aménagements à destination d'activités agricoles
2. Les habitations légères de loisirs
3. Les campings
4. Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
5. Les garages collectifs de caravanes
6. Les parcs d'attraction
7. Les étangs et autres plans d'eau
8. Les carrières
9. Dans les secteurs UXa et UXc : les constructions à destination industrielle
10. Les constructions et installations sont interdites dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement figuré au plan de zonage par une trame spécifique « servitude de projet ».

Article UX - 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement figuré au plan de zonage par une trame spécifique « servitude de projet », les constructions et installations à condition qu'elles portent sur une superficie cumulée inférieure à 5000 m².
2. Dans les secteurs inondables identifiés au plan de zonage, les constructions à condition de respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI),
3. Dans le secteur UXb, les constructions à destination commerciale, artisanale ou de bureaux, à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité industrielle et au service public de gestion des voies d'eau.
4. Les constructions à destination d'habitation à condition :
   - qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable ;
   - qu'elles soient, sauf raison de sécurité, intégrées au volume du bâtiment d'activités
   - que les superficies cumulées destinées au logement n'excédent pas 120 m² de surface de plancher ;
5. Dans le seul secteur UXc, l'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation ;
6. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et dans le cas de fouilles archéologiques.

Article UX - 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
4. Les accès nouveaux sur les RD 14, RD 14b 13a et 953 devront être collectifs.

Voirie

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra présenter une largeur d'emprise de 8 (huit) mètres minimum.

Voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article UX - 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux

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 domestiques

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

1. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
2. Le pétitionnaire devra procéder au raccordement de ses écoulements des eaux pluviales de ruissellement à son propre réseau et ce à l'intérieur de sa propriété. Tout déversement sur le domaine public est strictement interdit.
3. Dans tous les cas, le débit de fuite de l'opération doit être limité conformément aux dispositions spécifiques définies par le gestionnaire des réseaux pour chaque site.

Réseaux secs

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent être équipées, à l'intérieur de l'unité foncière, d'un local ou d'une aire aménagée de stockage des déchets en attente de collecte.

Article UX - 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UX - 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent :
   - aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions
   - par rapport aux voies, publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques existantes à modifier ou à créer.

2. Tout point d'une construction ou installation doit être édifié en respectant un recul minimal :
   - de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies
   - de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Dispositions particulières aux berges des cours d'eau

Les constructions et installations nouvelles devront respecter un recul minimal de 10 (dix) mètres, par rapport aux berges des cours d'eau, des canaux et plans d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer ou avec un recul inférieur ou égal à deux mètres.
- aux constructions, installations et ouvrages techniques à usage d'infrastructures liés à la voie navigable.

Article UX - 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions
2. L'implantation est mesurée par rapport à tout point de la construction.
3. A moins qu'il ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points (L = H/2) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Dispositions particulières aux berges des cours d'eau

Les constructions et installations nouvelles devront respecter un recul minimal de 10 (dix) mètres, par rapport aux berges des cours d'eau.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales
- aux constructions et installations d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer ou avec un recul inférieur ou égal à deux mètres.
- aux constructions, installations et ouvrages techniques à usage d'infrastructures liés à la voie navigable

Article UX - 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 (cinq) mètres.

Article UX - 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 70 % de la superficie de l'unité foncière, en secteur UXa,
- 60 % de la superficie de l'unité foncière, en secteur UXb.
- 65 % de la superficie de l'unité foncière, en secteur UXc.

Article UX - 10 Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen de la voie, pris à l'axe de la rue devant la construction.
2. La hauteur maximale totale des constructions est fixée :
   - à 12 mètres dans les secteurs UXa et Uxc.
   - elle n'est pas réglementée dans le secteur UXb.

<u>Les règles du présent article ne s'appliquent pas :</u>

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que château d'eau, pylônes, cheminée, silos, tours de fabrication, tours de séchage, d'exercice...).

Article UX - 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
2. Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation.
3. Les postes de transformation électrique doivent être intégrés architecturalement aux constructions nouvelles ou existantes.
4. Les coffrets de concessionnaires, situés en limite de propriété doivent être intégrés soit à la construction, soit au dispositif de clôture, soit au projet paysager.

Article UX - 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Disposition commune à toutes les occupations et utilisations du sol, dans toute la zone UX :

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

De plus, dans les secteurs UXa et UXc :

Le nombre de places à réaliser devra être conforme aux normes de stationnement définies ci-dessous.

Destination des constructions	Nombre de places
Dans les secteurs UXa et UXc uniquement	
Surfaces destinées aux bureaux	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 50 m²	1
- Surface de plancher créée supérieure à 50 m², par tranche entamée de 25 m², dès le 1er m²	1
Surfaces destinées au commerce	
- Surface de plancher créée, comprise entre 0 et 300 m²	0
- Surface de plancher créée au-delà de 300m² et jusqu'à 2 000 m², par tranche entamée de 100 m²	1
- Surface de plancher supérieure à 2 000 m², par tranche entamée de 50 m², dès le 1er m²	1
Surfaces destinées à l'artisanat ou à l'industrie	
- Surface de plancher créée, comprise entre 0 et 100 m²	2
- Surface de plancher supérieure à 100 m², par tranche entamée de 100 m², dès le 1er m²	1
Surfaces destinées à l'entrepôt	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 200 m²	2
- de surface de plancher créée au-delà de 200m² et jusqu'à 10 000 m², par tranche entamée de 500 m²	1
- Surface de plancher créée supérieure à 10 000 m², par tranche entamée de 1 000 m², dès le 1er m²	1

Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

Article UX - 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1. En secteurs Uxa et Uxc 15% au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts perméables et plantés.

   Cette règle ne s'applique pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

2. Les marges d'isolement des installations et dépôts, ainsi que les aires de stockage extérieures devront être masquées par un écran végétal.

Article UX - 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article UX - 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UX - 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique en vertu de la loi de modernisation de l'économie de 2008 qui impose aux maitres d'ouvrage le câblage en fibre des bâtiments neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel, pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée à partir du 1er Avril 2012.

Chapitre 9 Dispositions applicables à la zone UZ1

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ1 accueille principalement les constructions et installations liées à des activités industrielles, de bureaux, commerciales, d'équipements publics ou d'hébergement hôtelier. Elle comprend également un secteur où l'habitat est autorisé.

Elle reprend les dispositions relatives à la ZAC de METZANGE-BUCHEL créée le 17 décembre 1992, et ses modifications successives.

Elle comporte un secteur soumis à l'aléa minier.

Extrait du rapport de présentation

Elle est divisée en cinq secteurs :

ZA : Ce secteur localisé au document graphique est essentiellement destiné aux activités industrielles et à leurs équipements d'accompagnement ainsi qu'aux activités de production industrielle voire d'artisanat sous-traitant de production industrielle.

ZB : Ce secteur est réservé pour l'implantation d'activités hôtelière, tertiaire et de service, et d'éventuelles extensions de l'activité industrielle de METZANGE 1 et du secteur ZA.

ZC : Secteur regroupant les implantations de production industrielle, artisanale, de petite et moyenne taille, tertiaires et les activités commerciales liées à une activité traditionnelle. (Concessionnaires, grossistes, matériaux, etc.…) ainsi que tous les équipements d'intérêt collectif et de loisirs. Elle est également susceptible d'accueillir des installations de type centrale photovoltaïque.
Les activités commerciales relevant de l'e-commerce sont autorisées, à condition qu'elles soient localisées dans le sous-secteur ZCa.
Le sous-secteur ZCb permet l'implantation de constructions de hauteur plus importante que dans le reste de la zone ZC.

ZH : Ce secteur est destiné à de l'habitat mixte, constitué par des constructions unifamiliales continues ou discontinues et de petits collectifs. Les activités compatibles avec l'habitation y sont admises (activités tertiaires, commerces de proximité, activités artisanales, services d'intérêt collectif).

Il existe un sous-secteur ZHa où les hauteurs maximales des constructions autorisées sont différentes.

ZE : Ce secteur localisé au document graphique correspond aux emprises publiques des espaces verts, aux sites à protéger pour leur qualité (station de pompage, bassin de stockage d'eau, le ruisseau et ses berges), aux implantations d'équipements publics de la zone (réseaux, bassin de rétention, merlon anti-bruit, etc.…) ainsi qu'aux équipements publics sportifs existants.

Les dispositions générales du titre I du règlement peuvent apporter des définitions utiles à la compréhension des règles.

Article UZ1 - 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et les installations non conformes à l'article UZ1 - 2 présenté ci-dessous.

Article UZ1 - 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément aux articles du code forestier.

Dans le secteur ZA,

1. Les constructions et installations à usage dominant :
   - industrielles ainsi que toutes les activités complémentaires nécessaires à la gestion, l'administration, les services, maintenance et sous-traitance
   - et les activités de production industrielle voire d'artisanat sous-traitant de production industrielle.
2. Les aires de stationnement publiques et/ou privées
3. Les dépôts de carburant nécessaires à l'activité industrielle
4. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement du secteur.
5. Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux occupations admises dans la zone.
6. Les bassins d'infiltrations des eaux pluviales soumis ou non à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992
7. Les installations classées ou non, nécessaires aux utilisations et installations autorisées sur le secteur
8. Les installations et constructions nécessaires à l'activité dominante du secteur et de la zone.
9. Les défrichements nécessaires aux utilisations et installations autorisées sur le secteur.
10. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services du secteur, qu'elles représentent moins de 10 % du programme global du projet et qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique de bâtiment d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Dans le secteur ZB :

1. Les constructions et installations à usage dominant :
   - industrielles, artisanales et tertiaires
   - de services (hôtelier, restauration…) nécessaires à l'activité de la zone
   - artisanales et les activités de production industrielle voire d'artisanat sous-traitant de production industrielle.
2. Les aires de stationnement publiques et/ou privées
3. Les dépôts de carburant nécessaires à l'activité industrielle
4. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement du secteur.
5. Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux occupations admises dans la zone.
6. Les bassins d'infiltrations des eaux pluviales soumis ou non à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.
7. Les installations classées ou non, nécessaires aux utilisations et installations autorisées sur le secteur
8. Les installations et constructions nécessaires à l'activité du secteur et de la zone.
9. Les défrichements nécessaires aux utilisations et installations autorisées sur le secteur.
10. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services du secteur, qu'elles représentent moins de 10 % du programme global du projet et qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique de bâtiment d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
11. Les hôtels à condition qu'ils respectent des dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique du bâtiment contre les bruits de l'espace extérieur.

Dans le secteur ZC :

1. Les constructions et installations à usage dominant :
   - industrielles et artisanales ainsi que toutes les activités complémentaires nécessaires à la gestion, l'administration, les services, maintenance et sous-traitance ainsi que les activités de production industrielle voire d'artisanat sous-traitant de production industrielle.
   - de bureaux et de services

- d'hôtels, restaurants, équipements publics d'intérêt général et équipements culturels et de loisirs.

2. Les aires de stationnement publiques et/ou privées
3. Les dépôts de carburant nécessaires à l'activité industrielle
4. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement du secteur.
5. Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux occupations admises dans la zone.
6. Les bassins d'infiltrations des eaux pluviales soumis ou non à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.
7. Les installations classées ou non, nécessaires aux utilisations et installations autorisées sur le secteur
8. Les installations et constructions nécessaires à l'activité du secteur et de la zone.
9. Les défrichements nécessaires aux utilisations et installations autorisées sur le secteur.
10. Les centrales photovoltaïques et les équipements ou installations qui leur sont liés.
11. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services du secteur,
- qu'elles soient limitées à <u>180 m² de surface de plancher maximum</u> par unité foncière et intégrées à la construction principale d'activité,
- qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique de bâtiment d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

12. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration seront autorisées, dans la mesure où elles ne seront susceptibles d'incommoder le voisinage, de polluer l'atmosphère ou de nuire à la santé et à la sécurité publique par aucun effet d'aucune sorte.

13. Les constructions à usage de commerce relevant du secteur culturel et de loisir, ainsi que l'@commerce, à condition qu'elles soient localisées dans le sous-secteur ZCa.

<u>Dans le secteur ZH</u> **:**

1. Les constructions et installations à usage dominant :
   - d'habitat
   - de commerces de proximité
   - de bureaux, de services et d'artisanat
2. Les aires de stationnement publiques et/ou privées
3. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement du secteur.
4. Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux occupations admises dans la zone.
5. Les bassins d'infiltrations des eaux pluviales soumis ou non à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992
6. Les installations classées ou non, nécessaires aux utilisations et installations autorisées sur le secteur
7. Les installations et constructions nécessaires à l'activité du secteur et de la zone.
8. Les défrichements nécessaires aux utilisations et installations autorisées sur le secteur.
9. Les activités artisanales dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles d'incommoder le voisinage, de polluer l'atmosphère ou de nuire à la santé et à la sécurité publique par aucun effet d'aucune sorte.
10. L'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation.

<u>Dans le secteur ZE</u> :

1. Les équipements d'intérêt général
2. Les aires de stationnement publiques
3. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement du secteur.
4. Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux occupations admises dans la zone.
5. Les bassins d'infiltrations des eaux pluviales soumis ou non à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992
6. Les installations classées ou non, nécessaires aux utilisations et installations autorisées sur le secteur
7. Les installations et constructions publiques nécessaires à l'activité du secteur et de la zone.
8. Les défrichements nécessaires aux utilisations et installations autorisées sur le secteur.

Article UZ1 - 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
4. Dans les secteurs ZA, ZB et ZC :
   - Aucun accès direct sur l'autoroute A31 n'est autorisé.
   - Les accès communs à deux ou plusieurs lots seront réalisés chaque fois que les projets le permettront et auront une chaussée de 6 m de large au minimum.

5. Pas de prescriptions pour le secteur ZE.

Voirie

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Dans les secteurs ZA, ZB et ZC : Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra présenter une largeur minimale de chaussée de 6 mètres et une emprise minimale de 10 mètres.
3. Dans le secteur ZH : Toute voirie privée ou publique destinée à desservir des bâtiments autorisés devra avoir une largeur minimale de :

- Voies en sens unique, chaussée emprise 3,5 m bordée d'un trottoir de 1.50 m
- Voies à double sens, chaussée emprise 5 m bordée au moins d'un trottoir de 1.50 m.
- Par dérogation au paragraphe précédent, d'autres emprises sont autorisées permettant notamment le paysagement et la récupération des eaux pluviales (noues paysagées infiltrantes).

4. Pas de prescriptions pour le secteur ZE.

Voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article UZ1 - 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Pas de prescriptions pour le secteur ZE.

Eau potable

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

Eau industrielle

Toute construction ou installation nécessitant une desserte en eau industrielle doit être raccordée au réseau public de distribution que l'aménageur réalisera en tant que besoin. Les captages privés d'eau industrielle sont interdits.

Pas de prescriptions en ZH.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux pluviales

1. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
2. Le pétitionnaire devra procéder au raccordement de ses écoulements des eaux pluviales de ruissellement à son propre réseau et ce à l'intérieur de sa propriété. Tout déversement sur le domaine public est strictement interdit.
3. Dans tous les cas, le débit de fuite de l'opération doit être limité conformément aux dispositions spécifiques définies par le gestionnaire des réseaux pour chaque site.

Eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles à épurer, doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées.
Pas de prescriptions en ZH.

Réseaux secs

Les branchements privés des réseaux secs doivent être enterrés.

Article UZ1 - 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UZ1 - 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dans le secteur ZA : sauf dispositions particulières figurant au document graphique, tout point d'une construction ou installation doit être édifié à plus de :
   - 15 mètres par rapport à l'alignement des voies intérieures,
   - 30 m des façades des habitations existantes,
   - 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A31.

2. Dans le secteur ZB : sauf indications particulières portées au document graphique, aucune construction ne peut être édifiées à plus de :
   - 15 m de l'alignement des voies publiques intérieures,

- 50 m de l'axe de l'autoroute A31 ou de sa bretelle.

3. Dans le secteur ZC : sauf dispositions particulières figurant au document graphique, tout point d'une construction ou installation doit être édifié à plus de :
   - 15 m de l'alignement de la RD 14 a,
   - 50 m de l'axe de l'autoroute A.31 et 30 m de sa bretelle,
   - 30 m des façades des habitations existantes,
   - 10 m de l'alignement des voies publiques intérieures.

4. Dans le secteur ZH : sauf dispositions particulières figurant au document graphique, tout point d'une construction ou installation doit être édifié à plus de :
   - 5 m de l'alignement des voies publiques intérieures. Toutefois, ce recul peut être réduit à 2,00 m dans le cas où aucun accès à la parcelle n'est projeté le long de cette limite et lorsque celle-ci est protégée par un trottoir ou un espace vert.

     Dans le cas d'un ou plusieurs plans d'ensemble, cette disposition ne s'applique pas sous réserve que les entrées garages privatifs soient en recul de 5 m minimum,
   - 10 m de l'emprise de la RD 14a,
   - 5 m de la canalisation Azote (axe canalisation),
   - 5 m de la canalisation Oxygène (axe canalisation).

5. Dans le secteur ZE :
   - Néant.

Il n'est pas imposé de recul par rapport aux emprises publiques et voies intérieures de la Z.A.C. pour les constructions dont la fonction nécessite l'édification en bordure des voies publiques telles que poste de transformation, abris bus, poste de garde etc...

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux fonctionnements du service public.

Article UZ1 - 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans les secteurs ZA, ZB et ZC :
   - Sauf dispositions particulières portées au document graphique, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au point le plus haut de l'acrotère ou de l'égout de toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
   - Toutefois, si deux projets d'implantation sur des terrains voisins forment un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs.
   - Toute construction est interdite à moins de 30 m des espaces boisés classés en limite extérieure de ZAC. (Domaine de Volkrange).

2. Dans le secteur ZH :
   - A moins que les constructions soient édifiées en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au

point le plus haut de l'acrotère ou de l'égout de toit sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

3. Dans le secteur ZE :
   - Néant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux fonctionnements du service public.

Article UZ1 - 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non contiguës ou non jointives reliées par une galerie ou une passerelle, doivent être distantes au minimum de 4 mètres si l'une des constructions comporte des baies d'éclairement. Dans le cas de deux murs aveugles en vis à vis, ou ne comportant que des ouvertures destinées à éclairer ou à aérer des locaux techniques, sanitaires, aucune limite n'est donnée sous réserve du passage du matériel de lutte contre l'incendie.

Pas de prescriptions dans les secteurs ZH et ZE.

Article UZ1 - 9 Emprise au sol des constructions

En secteurs ZA, ZB, ZC, ZH et ZE : Non réglementé

Article UZ1 - 10 Hauteur maximale des constructions

1. Pour les secteurs ZA, ZB et ZC, la hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel ou reconstitué (plate-forme). La hauteur maximale au point le plus haut ou à l'acrotère des constructions est fixée à :
   - En secteur ZA : à 36 (trente six) mètres,
   - En secteur ZB :
     - 20 (vingt) mètres pour les constructions à destination industrielle
     - 12 (douze) mètres pour les autres constructions à usage d'autres activités (tertiaire, hôtel, service).
   - En secteur ZC : 18 (dix huit) mètres. Cette hauteur est portée à 25 m en sous-secteur ZCb.

2. En secteur ZH : la hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout du toit ou à l'acrotère. Elle est limitée :

Article 2 - Dans le secteur ZH

- 7 m pour l'habitat individuel
- 15 m pour l'habitat collectif et les autres constructions autorisées.

Article 3 - Dans le secteur ZHa

- 7 m pour l'habitat individuel
- 12 m pour l'habitat collectif et les autres constructions autorisées.

3. En secteur ZE : non réglementé.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas : aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (antennes, cheminées, climatiseur, ascenseurs, silo, etc.) ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Article UZ1 - 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les bâtiments devront avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant. Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couverture seront déterminés dès la demande de permis de construire, et choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect de qualité dans le temps.

1. Dans les secteurs ZA, ZB, ZC :

   Edicules techniques et toitures : Les bâtiments n'auront, en général, pas de toitures visibles depuis le sol. Exceptionnellement, d'autres formes seront autorisées, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble. Les matériaux utilisés en couverture ne seront pas brillants ou réfléchissants.

   Les transformateurs, compteurs et installations diverses devront être intégrés autant que possible dans les bâtiments. Dans le cas contraire, ces installations seront traitées en édicules intégrés dans la composition architecturale de l'ensemble.

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

   Les édicules en toiture seront obligatoirement carénés.

Extensions futures et annexes : Ils sont soumis aux mêmes conditions d'aspect extérieur. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

Enseignes et pré-enseignes : Le règlement de publicité des enseignes et pré-enseignes de la Ville de Thionville est applicable.

Eclairage extérieur : L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés fera pour le modèle de luminaire, l'objet d'un choix global arrêté par l'aménageur.

Clôtures : Elles sont fortement déconseillées. Cependant, si pour des raisons de sécurité, un enclos est nécessaire, elles pourront être réalisées conformément aux prescriptions définies au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la zone.

2. Dans le secteur ZH :

   Par leur volume et leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural des zones construites environnantes, ainsi qu'au site et au paysage. Les architectures pastiches archaïques et étrangères à la région sont interdites.

   Les constructions devront permettre une diversité architecturale à l'image de ce secteur où la mixité est recherchée. Les constructions qui contribuent au développement de la haute qualité environnementale, d'architecture innovante et contemporaine sont autorisées.

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

Les constructions annexes devront être traitées dans le même caractère que les constructions principales.

Les clôtures éventuelles seront constituées par un mur bahut ne dépassant pas 0,40 m de hauteur et doublées d'une haie végétale. Par dérogation au paragraphe précédent, sont autorisé d'autre type de clôture pour les projets faisant l'objet d'un plan d'ensemble.

Article UZ1 - 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement est réglementé ainsi au minimum :

- Activité industrielle et entrepôts commerciaux : 1 place pour 2 postes de travail
- Bureaux et assimilé : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
- Activité artisanale : 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- Hôtel : 1 place pour 1 chambre
- Restaurant: 1 place pour 20 m² de salle de restauration
- Commerce : 1 place pour 20 m² de vente

Surfaces destinées à l'habitation	
- Pour une construction dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m² :	
▪ de 0 à 50 m² de surface de plancher	0
▪ de 0 à 100 m² de surface de plancher	2
▪ de 0 à 200 m² de surface de plancher	3
▪ Pour toute construction dont la surface de plancher est supérieure à 200 m², par tranche entamée de 40 m²	1

M

2. D'une manière générale, le stationnement sera organisé à l'intérieur des lots non visibles des voies publiques, de l'A.31 (et du RD 14a en zone ZC). Dans le cas d'impossibilité, le stationnement en limite des voies publiques de la ZAC est admis sous réserve qu'il soit en recul dudit domaine public d'au moins 3 m et fortement paysager.

3. Pas de prescriptions en ZE.

Article UZ1 - 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés en espaces verts gazonnés et/ou plantés.

1. Dans le secteur ZA :

- 10 % de l'unité foncière au moins, distincts des aires de stationnement de circulation et de stockage, seront traités en espaces paysagers plantés d'arbres.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à hautes tiges pour huit (8) places.
- Dans le cas de réalisation de plate-forme, les talus auront une pente maximum conformément aux prescriptions du cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

- Les essences des plantations choisies dans la liste du cahier des prescriptions architecturales et paysagères et leur positionnement feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire.

Zones de stockage et déchets industriels

- Le dépôt de déchet est interdit sur l'ensemble des zones libres.
- Les ordures domestiques seront stockées avant ramassage dans un enclos. Cet enclos sera réalisé en parfaite harmonie avec le projet d'immeubles (unité de matériaux) ou intégré dans un merlon fortement paysager.

2. Dans les secteurs ZB et ZC :

Activité industrielle :

- 10 % de l'unité foncière au moins, distincts des aires de stationnement de circulation et de stockage, seront traités en espaces paysagers plantés d'arbres.

Autres activités :

- 20 % de l'unité foncière au moins, distincts des aires de stationnement de circulation et de stockage, seront traités en espaces paysagers plantés.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à hautes tiges pour huit (8) places.
- Dans le cas de réalisation de plate-forme, les talus auront une pente maximum cahier des prescriptions architecturales et paysagères.
- Les essences des plantations choisies dans la liste cahier des prescriptions architecturales et paysagères et leur positionnement feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire.

Zones de stockage et déchets industriels

- Le dépôt de déchet est interdit sur l'ensemble des zones libres.
- Les ordures domestiques seront stockées avant ramassage dans un enclos. Cet enclos sera réalisé en parfaite harmonie avec le projet d'immeubles (unité de matériaux) ou intégré dans un merlon fortement paysager.

3. Dans le secteur ZH

- Toute construction devra être accompagnée de plantations dans l'emprise des terrains correspondants, à raison de :
    - Par logement : 2 arbres à tige ou 4 arbustes au minimum ;
    - Par tranche de 100 m² de bureaux ou de commerces : 2 arbres à tige ou 4 arbustes au minimum ;
- Au cas où une impossibilité empêcherait des plantations sur les terrains en question, elles seront exécutées sur un terrain public voisin ;
- Les arbres abattus seront remplacés ;
- Les espaces verts publics seront maintenus.
- Dans le cadre de la réalisation de lotissement ou d'un permis de constructions groupées, il y aura lieu de prévoir l'aménagement d'espaces verts ouverts au public à raison de 30 m² de surface par logement. Il est, en outre, précisé :
    - que les techniques de revêtement de sol artificiel telles que la technique « EVERGREEN » par exemple, ne peuvent être considérées comme des surfaces d'espaces verts naturels,
    - qu'un arbre planté sur l'espace public en bordure de voirie correspond à 4 m² d'espaces verts.

4. Dans le secteur ZE : Néant.

Article UZ1 - 14 Coefficient d'occupation du sol

En secteur ZA : la Surface de plancher maximale est de 90 000 m².
En secteur ZB : la Surface de plancher maximale est de 16 000 m².
En secteur ZC : la Surface de plancher maximale est de 193 000 m².
En secteur ZH : la Surface de plancher maximale est de 61 000 m².
En secteur ZE : non réglementé.

Article UZ1 - 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

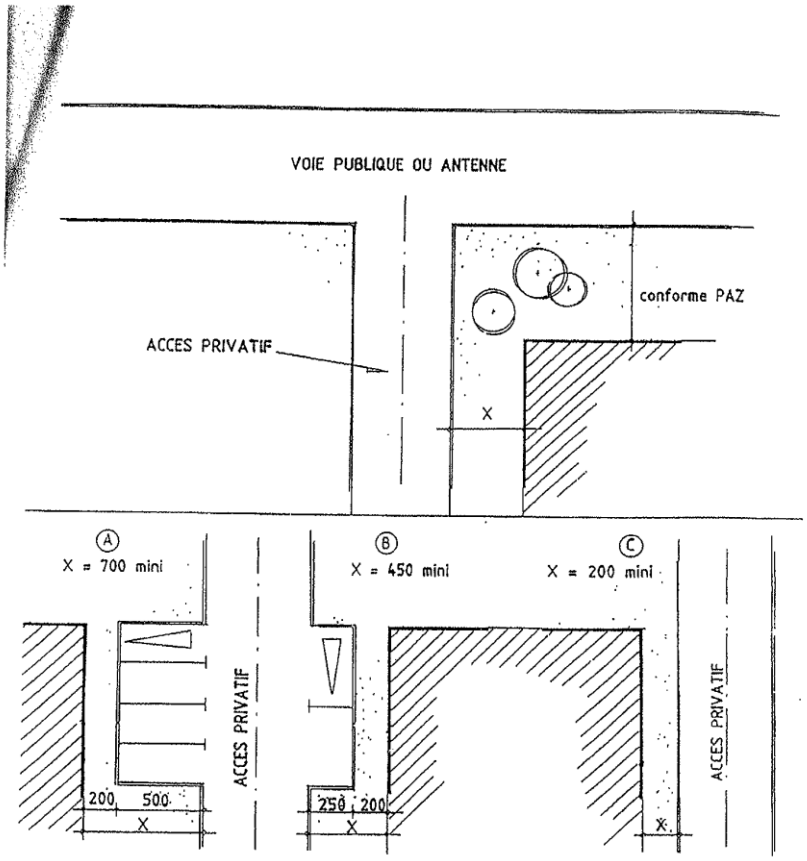
Non réglementé

Article UZ1 - 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

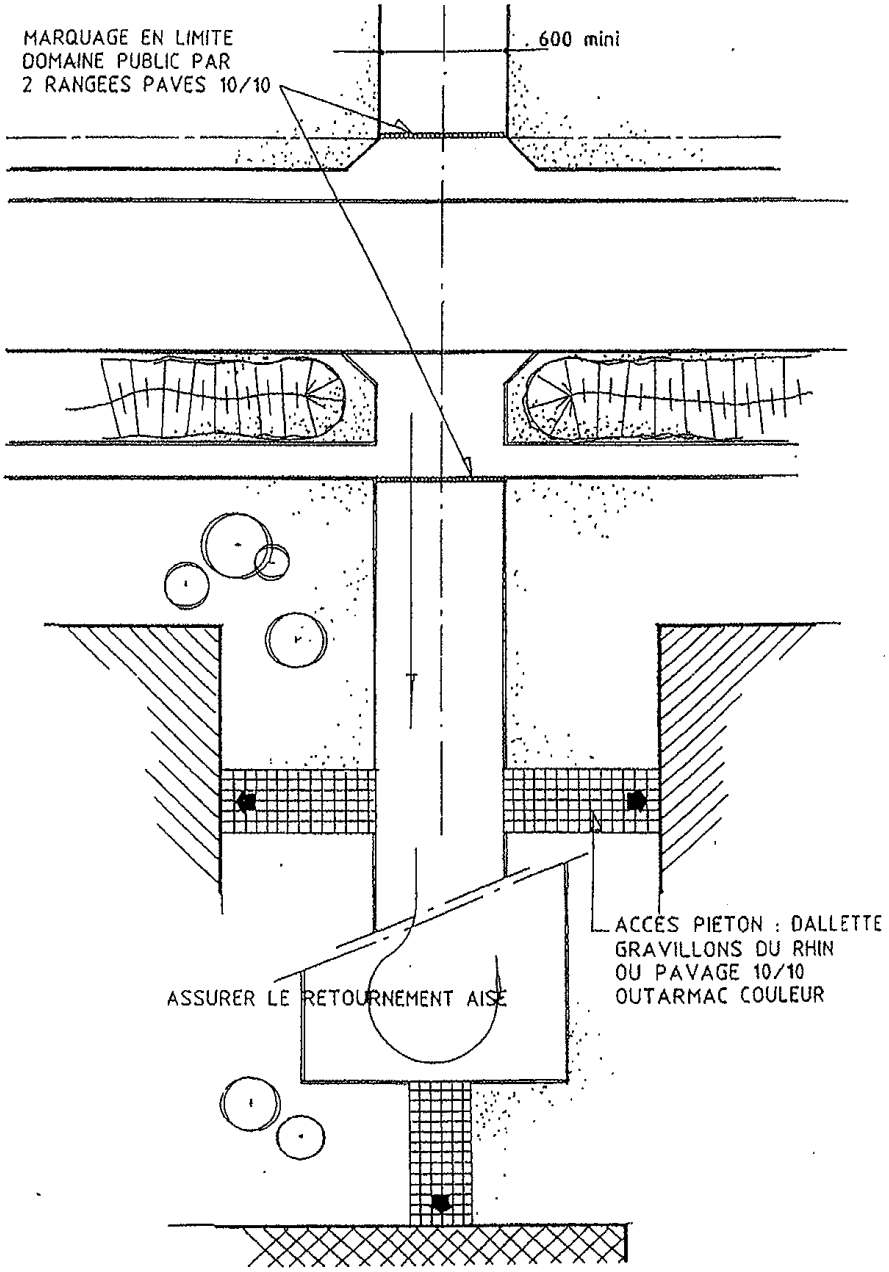
Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

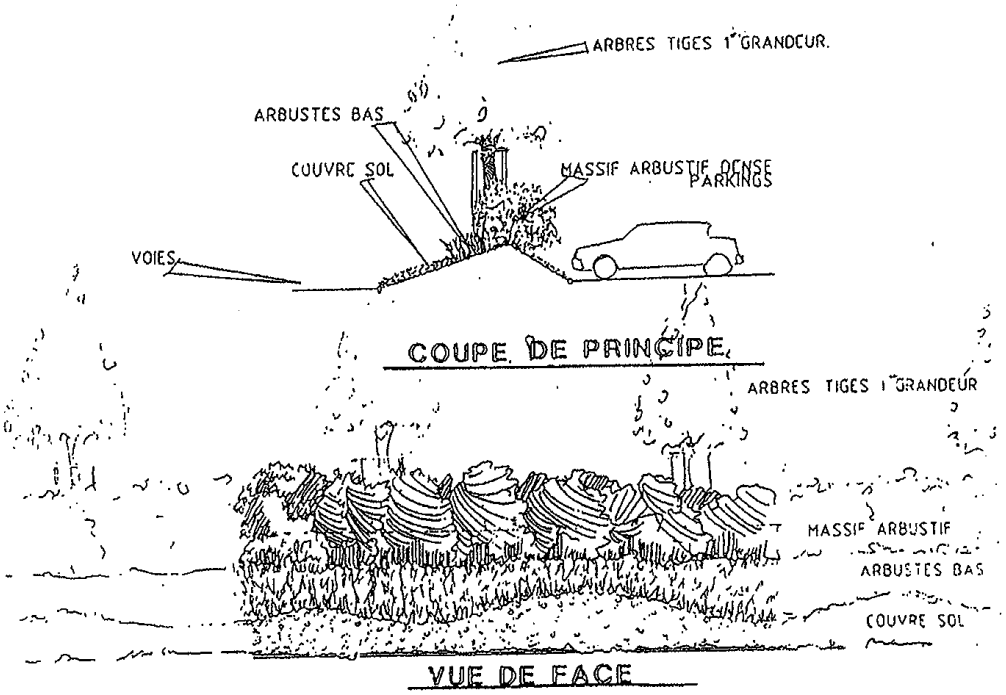
En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique en vertu de la loi de modernisation de l'économie de 2008 qui impose aux maitres d'ouvrage le câblage en fibre des bâtiments neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel, pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée à partir du 1er Avril 2012.



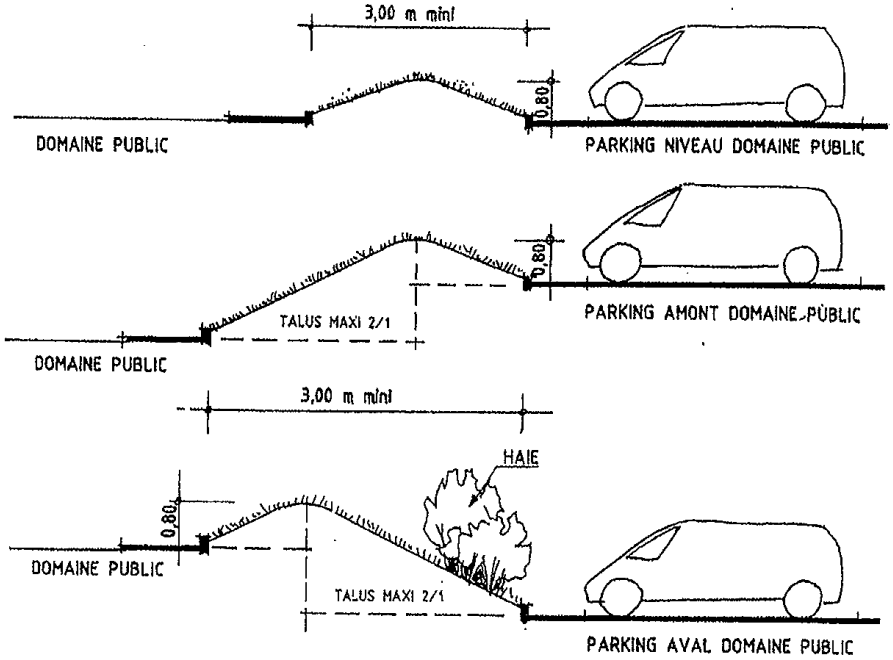
CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES , ESPACES PUBLICS ET ACCES PRIVATIFS



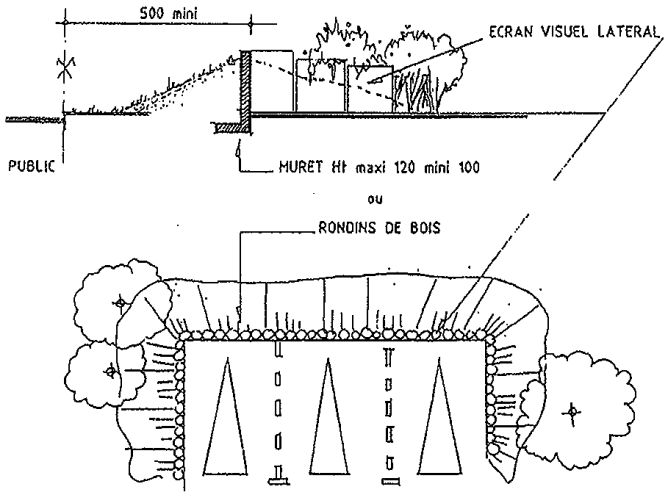
PRINCIPE D'ACCES COMMUN A 2 OU PLUSIEURS LOTS



PRINCIPE DE PLANTATION D'UN MERLON
DE BORD DE PARKING

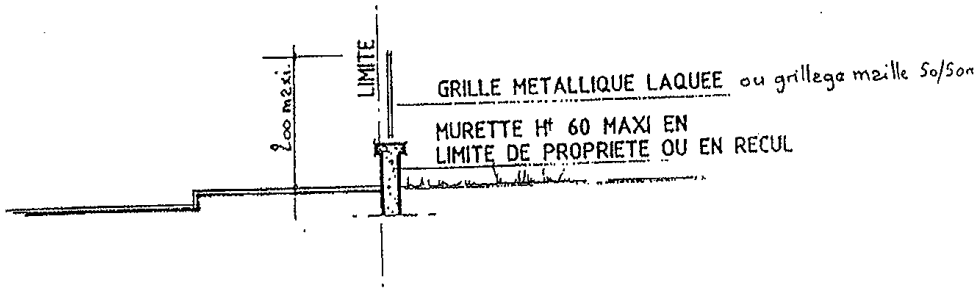


VARIANTE

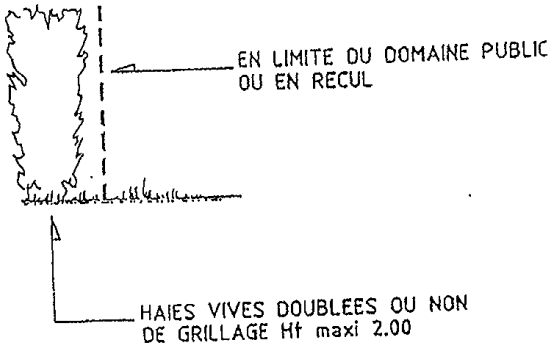


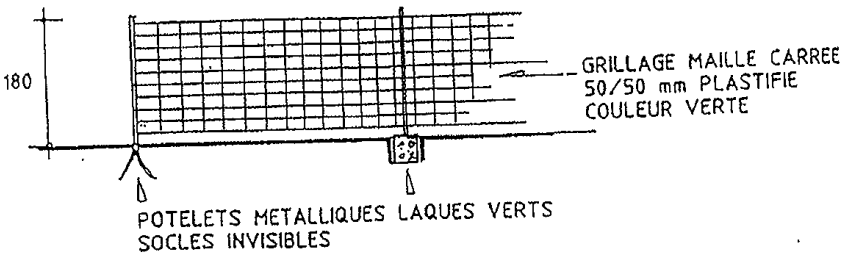
MERLON DE BORD PARKINGS EN LIMITE DES VOIES

EN LIMITE DOMAINE PUBLIC

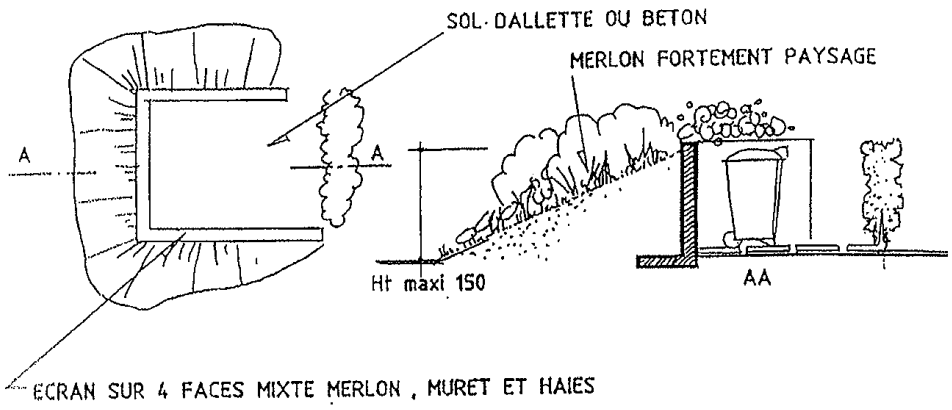


3) EN LIMITE DE L'AUTOROUTE ET LIMITE SEPARATIVE

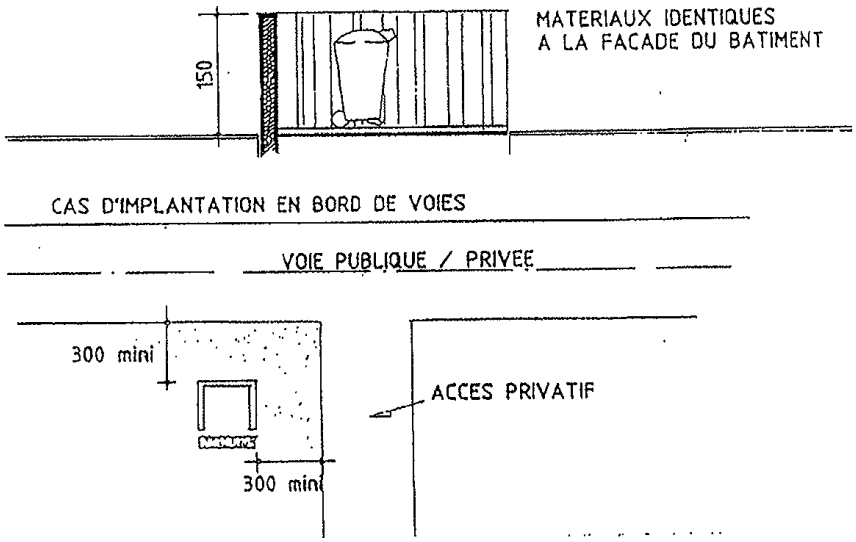




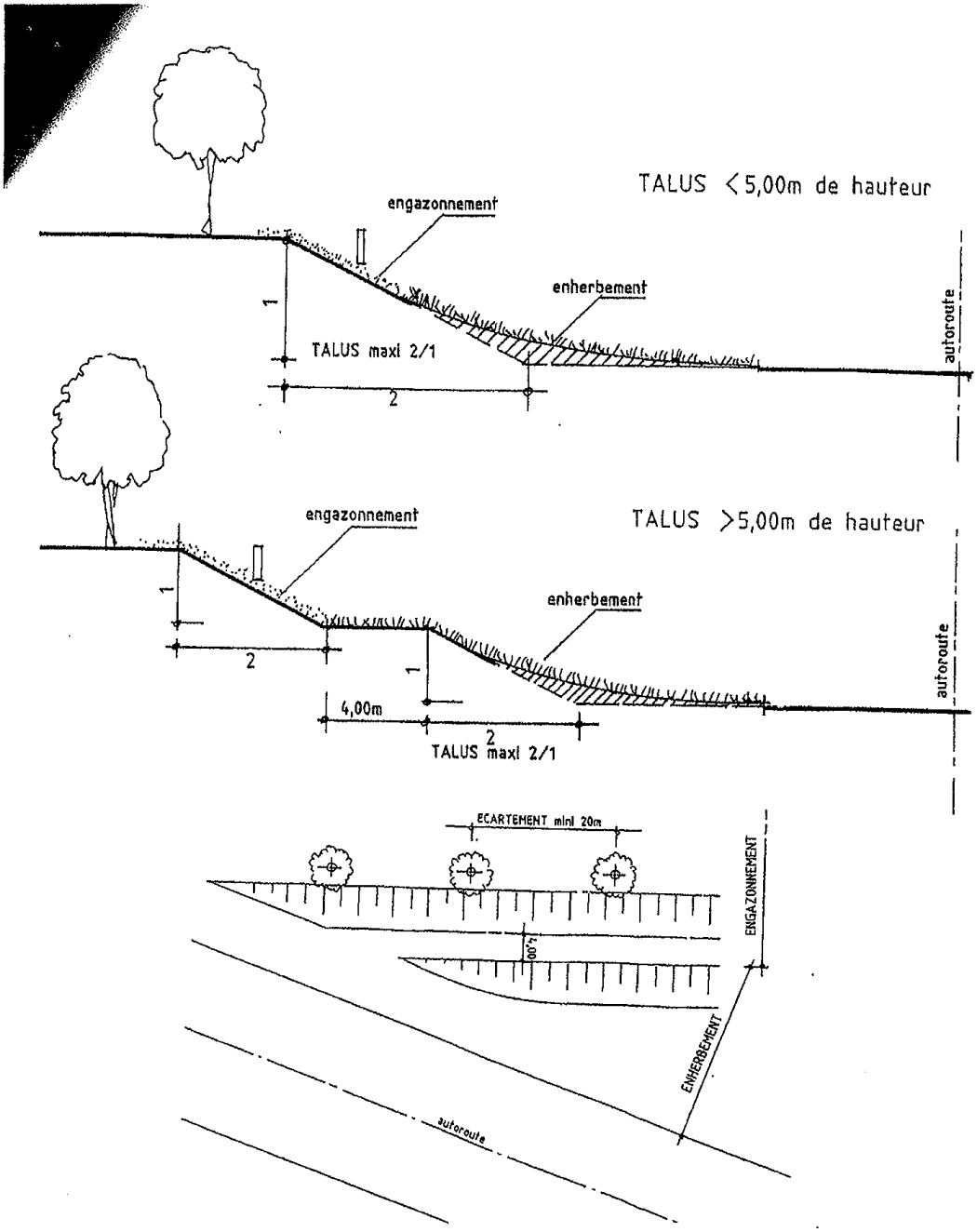
CLOTURES



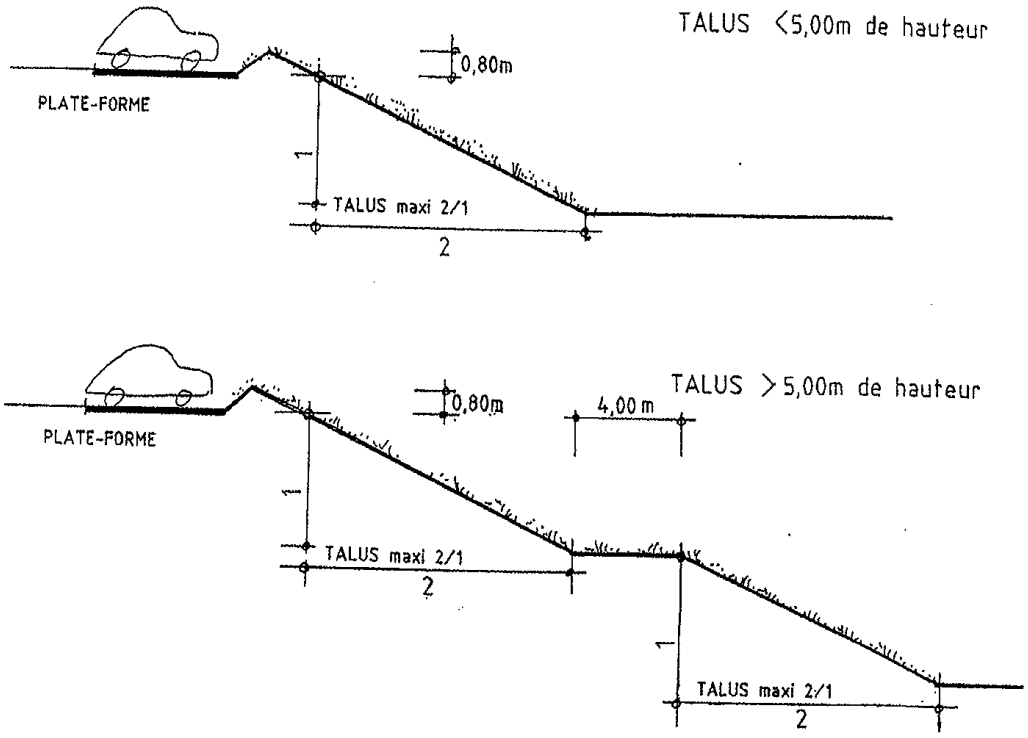
VARIANTE MURET



ENCLOS ORDURES MENAGERES HORS BATIMENT
PRINCIPE



TRAITEMENT PAYSAGE
DES TALUS EN BORDURE DE L'AUTOROUTE A31



TRAITEMENT DES TALUS A L'INTERIEUR DE LA ZAC

PALETTE VEGETALE

ZONE METZANGE / BUCHEL

I. AXES STRUCTURANTS

* ACER PLATANOIDES CRIMSON KING	16/18 tiges fléchées 3XT
* AESCULUS HYPOCASTANUM BAUMANII	16/18 tiges fléchées 3XT
* LIRIODENDRON TULIPIFERA	16/18 tiges fléchées 3XT
* PLATANUS ACERIFOLIA	16/18 tiges fléchées 3XT
* TILIA CORDATA ERECTA	16/18 tiges fléchées 3XT
* ACER PLATANOIDES COLUMNARE	16/18 tiges fléchées 3XT
* GLEDITSIA TRIACANTHOS INERMIS	16/18 tiges fléchées 3XT

II. DESSERTES

* MALUS FLORIBUNDA	14/16 3XT
* PRUNUS PISSARDI	14/16 3XT
* CATALPA BUNGEI	14/16 3XT
* CATALPA COMMUN	14/16 3XT
* PRUNUS SERRULATA	14/16 3XT
* AESCULUS CARNEA BRIOTTI	14/16 3XT
* ACACIA UMBRACULIFERA	14/16 3XT
* ACER PLATANOIDES GLOBOSUM	14/16 3XT

III. MASSES HAUTES

* BERBERIS DARWINII	100/120
* FORSYTHIA INTERMEDIA SPECTABILIS	100/120
* LABURNUM WATERII VOSSII	100/120
* COTONEASTER FRANCHETTI	100/120
* CYTISUS KEWENSIS	100/120
* CORNUS ALBA "ELEGANTISSIMA"	100/120
* PYRACANTHA COCCINEA "ORANGE GLOW"	100/120
* WEIGELIA BRISTOL RUBY	100/120

IV. MASSES BASSES

* BERBERIS THUNBERGII "ATROPURPUREA NANA"	60/80 racines nues en container
* LAVANDULA	60/80 racines nues en container
* POTENTILLA FRUTICOSA	60/80 racines nues en container
* PRUNUS LAUROCERASUS "OTTO LUYKEN"	60/80 racines nues en container
* DEUTZIA GRACILIS	60/80 racines nues en container
* SPIREA VAN HOUTTEI	60/80 racines nues en container
* SPIREA ARGUTA	60/80 racines nues en container
* VIBURNUM DAVIDII	60/80 racines nues en container
* SPIREA BUMALDA "ANTHONY WATERER"	60/80 racines nues en container
* BERBERIS STENOPHYLLA	60/80 racines nues en container

V. COUVRES SOLS

* COTONEASTER DAMMERI SKOGOLMEN	40/60 racines nues en container
* COTONEASTER HORIZONTALIS	40/60 racines nues en container
* HYPERICUM HIDCOTE	40/60 racines nues en container
* HEDERA HELIX	40/60 racines nues en container
* PRUNUS LAUROCERASUS ZABELIANA	40/60 racines nues en container
* VINCA MAJOR	40/60 racines nues en container
* VINCA MINOR	40/60 racines nues en container
* LONICERA PILEATA	40/60 racines nues en container
* ROSIERS EMERA	40/60 racines nues en container
* SAMBUSCUS	40/60 racines nues en container
* JUNIPERUS SABINA TAMARICIFOLIA	40/60 racines nues en container
* SYMPHORICARPOS HANDCOCK	40/60 racines nues en container
* ROSIERS VENT D'ETE	40/60 racines nues en container

Chapitre 10 Dispositions applicables à la zone UZ2

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ2 accueille principalement les constructions et installations liées à un nouveau quartier d'habitat, ainsi que les activités artisanales, commerciales et de bureaux qui y sont liées.

Elle reprend les dispositions relatives à la ZAC de Thionville VAL MARIE créée le 04 août 1983.

Elle se décompose en neuf zones :
ZA : Zone d'habitat collectif continu
ZB : Zone d'habitat collectif diffus
ZC : Zone d'habitat « Maisons de Ville »
ZD : Zone pavillonnaire type mitoyen
ZE : Zone d'habitat « individuels denses »
ZF : Zone d'habitat « individuels isolés et petits collectifs »
ZG : Zone artisanale et commerciale
ZI : Zone d'équipement public

Certaines zones font l'objet d'un découpage en plusieurs secteurs. Ces secteurs sont soumis aux dispositions figurant aux cahiers des charges annexés au présent règlement.

Sont ainsi concernés les secteurs :

ZC 3 Lotissement Marcel CARNE
ZD 1 et ZD 2 Les Airelles
ZD 1 Extension des Airelles
ZD 1 Les Espaliers
ZD 5 Lotissement Marcel PAGNOL + avenant.
ZE 1 Les Haies
ZE 2 et ZE 3 Les Prairies
ZF 3 Le Clos des Prunelliers

Les dispositions générales du titre I du règlement peuvent apporter des définitions utiles à la compréhension des règles.

Extrait du rapport de présentation

Article UZ2 – 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination d'entrepôt
2. Les constructions industrielles
3. Les constructions à destination agricole
4. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induites par un chantier
5. Les habitations légères de loisirs
6. Les campings
7. Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
8. Les terrains de sport et de loisirs motorisés
9. Les garages collectifs de caravanes

10. Les parcs d'attraction
11. Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain (ferrailles, carcasses de véhicules, déchets, matériaux, …)
12. Les étangs et autres plans d'eau
13. Les carrières

Article UZ2 – 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dans les secteurs ZA, ZB, ZC, ZD, ZE et ZF : Les installations classées pour la protection de l'environnement, qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie des habitants (garage, chaufferie, boulangerie…).
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec la vie des habitants.
- qu'elles ne causent aucune gêne aux constructions avoisinantes, aux passants.

2. Dans le secteur ZG :

- Les constructions et installations liées à la zone artisanale et au caractère de loisirs publics (vestiaires, sanitaires, abris, buvette…),
- Les activités commerciales et de bureaux sous réserve d'un traitement architectural de qualité,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

3. Dans le secteur ZI : Les installations classées pour la protection de l'environnement, qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées sous réserve :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie des habitants (garage, chaufferie, boulangerie…).
- Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec la vie des habitants.
- Qu'elles ne causent aucune gêne aux constructions avoisinantes, aux passants.
- Les habitations sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées aux équipements (logements de fonction, concierge, gardiennage…).

Article UZ2 – 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

<u>ACCES</u>

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Dans le secteur ZA, ZB, ZD, ZG, ZI : Les voiries auront une largeur minimum de :

   Voirie automobile :

   - largeur minimale de la chaussée pour une circulation à double sens : 5.00 m
   - largeur minimale de la chaussée pour une circulation à sens unique : 3.50 m
   - cheminement piéton : emprise minimale : 1,50 m (1 m en ZC et ZD, ZE, ZF)
   - piste cyclable : emprise minimale : 2 m.

3. Dans les secteurs ZD, ZI un terrain peut être desservi par une rue réservée aux piétons ou cycles, à condition que celle-ci possède les caractéristiques minimales d'un accès, soit 3 ml de largeur de chaussée au minimum et que les aménagements nécessaires pour le stationnement des véhicules soit prévus à une distance n'excédant pas 50 ml de la construction envisagée.

4. Dans le secteur ZG, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article UZ2 – 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux

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 domestiques

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

1. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
2. Le pétitionnaire devra procéder au raccordement de ses écoulements des eaux pluviales de ruissellement à son propre réseau et ce à l'intérieur de sa propriété. Tout déversement sur le domaine public est strictement interdit.
3. Dans tous les cas, le débit de fuite de l'opération doit être limité conformément aux dispositions spécifiques définies par le gestionnaire des réseaux pour chaque site.

RESEAUX SECS

Les branchements privés des réseaux secs doivent être enterrés.

Article UZ2 – 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UZ2 – 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Pour toutes les zones, les dispositions du présent article s'appliquent :

   aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions par rapport aux voies, publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques existantes à modifier ou à créer.

2. Dans le secteur ZA :

- Sauf dispositions particulières inscrites dans les documents graphiques n° 4a et 4b, les façades des constructions seront édifiées à RC en recul de 3 m minimum de l'emprise publique.

- En étage, les avancées sur une plage de 1,50 m pourront être envisagées.

- Sur la frange, le long de la route des Romains, figurant au document graphique et appelé ZA 1a et ZA 2a, un recul de 11 m minimum par rapport à cette dernière est imposé à RC.

3. Dans le secteur ZB :

- Sauf dispositions particulières inscrites dans les documents graphiques n° 4a et 4b, les façades des constructions seront édifiées à RC à 10 ml minimum de l'emprise publique.

4. Dans le secteur ZC :

- Les façades de constructions seront édifiées en recul de 3 ml par rapport aux emprises publiques et collectives sur 60 % minimum de la façade et sur une profondeur maximum de 20 ml depuis ces mêmes emprises. Les accès garages seront implantés en recul de 5 ml minimum par rapport à ces mêmes emprises. Chaque projet devra néanmoins conserver un caractère de maison de ville.

- Au-delà des 20 ml définis ci-dessus par rapport à l'alignement, des constructions autres que la clôture sont autorisées (commerces, artisanats, bureaux…). Ces constructions devront obligatoirement, soit prolonger le bâtiment principal, soit s'appuyer sur le fond d e la parcelle et dans tous les cas être implanté au moins sur une limite séparative latérale.

5. Dans les secteurs ZD, ZE

- La plage d'implantation des façades des bâtiments sera comprise entre 3 et 5 mètres de la limite d'emprise publique ou collective et sur une profondeur maximale de 20 ml depuis ces mêmes emprises.

- En secteur ZD, les accès garages seront implantés en recul de 5 ml minimum.

- Au-delà des 20 ml définis ci-dessus par rapport à l'alignement, des constructions autres que la clôture sont autorisées (commerces, artisanat, bureaux, …). Ces constructions devront obligatoirement, soit prolonger le bâtiment principal, soit s'appuyer sur le fond de parcelle, et dans tous les cas être implanté sur une limite séparative latérale.

6. Dans le secteur ZF

- Les façades des constructions sont édifiées à 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques ou collectives et sur une profondeur maximum de 20 mètres depuis ces mêmes emprises.

- Au-delà des 20 ml définis ci-dessus par rapport à l'alignement, des constructions autres que la clôture sont autorisées (commerces, artisanat, bureaux, …). Ces constructions devront obligatoirement, soit prolonger le bâtiment principal, soit s'appuyer sur le fond de parcelle, et dans tous les cas être implanté sur une limite séparative latérale.

- Pour le secteur ZF1 : les façades des constructions sont édifiées à 3 mètres minimum par rapport aux emprises publiques ou collectives.

7. Dans le secteur ZG

- Les façades de constructions sont édifiées à 5 mètres minimum en recul depuis les emprises publiques ou collectives, sauf le long des voies piétonnes ou cyclables où cette distance pourra être ramenée à 3 mètres.

- Toutefois, le long de la RD 14, les constructions seront édifiées à 15 mètres minimum en recul depuis la limite du domaine public.

8. Dans le secteur ZI :

Le long des autres emprises publiques, les façades des bâtiments seront édifiées à 5m minimum de celles-ci.

CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

Aux constructions et installations d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer ou avec un recul inférieur ou égal à deux mètres.

Article UZ2 – 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans le secteur ZA, ZB :

   Les constructions seront implantées, soit en limite de propriété, soit à une distance égale à la demi-hauteur sous égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à 3 ml.

2. Dans le secteur ZC :

Il devra être conservé l'impression d'espaces organisés et continus. Prés des axes de circulation, la continuité sera favorisée par le bâti et des clôtures appropriées. Toutefois, elles pourront être en ordre discontinu dans la mesure où le système de clôture ou de bâtiment annexe rétablisse la continuité.

3. Dans le secteur ZD :

- Près des axes de circulation, la continuité sera favorisée par le bâti et des clôtures appropriées.
- Les constructions seront implantées, soit en limite de propriété, soit à une distance égale à la demi-hauteur sous égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à 3 ml.

4. Dans le secteur ZE :

- Près des axes de circulation, la continuité sera favorisée par le bâti et des clôtures appropriées.
- Le long des espaces publics et des voies définies aux documents graphiques 4a et 4b, les constructions seront en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre.

- Cependant, les constructions pourront être en ordre discontinu à condition qu'elles s'appuient sur une limite séparative latérale et que le système de clôture ou de bâtiment annexe rétablisse la continuité. Toutefois, cette continuité des façades pourra être interrompue par séquences de 2 à 3 maisons.
- Le long des autres voies, les constructions peuvent être en ordre discontinu.

5. Dans le secteur ZF :

- Les constructions pourront être en ordre discontinu.
- Dans ce cas, la distance horizontale d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, sans être inférieure à 3 m.
- Cependant, la distance minimum entre limite séparative et bâtiment peut être ramenée à 1.50 m à condition qu'il n'y ait aucune ouverture de pièce principale sur ces façades.

En secteur ZF1 :

– L'implantation est mesurée par rapport à tout point du bâtiment.
– A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres.
– La distance minimum entre limite séparative et bâtiment peut être ramenée à 1.50m à condition qu'il n'y ait aucune ouverture de pièce principale sur ces façades.

6. Dans le secteur ZG :

- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, sans être inférieur à 3 m.

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

aux constructions et installations d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer ou avec un recul inférieur ou égal à deux mètres.

Article UZ2 – 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. A l'exception des zones ZA1a et ZAa2 où les bâtiments seront en ordre continu, les constructions ne présenteront pas de façade continue de plus de 50 ml pour des unités de 25 logements maximum.
2. Les constructions non contigües sur une même propriété sont construites en suivant la règle suivante :
   - L'angle formé à la perpendiculaire de la façade par la droite joignant l'appui de la fenêtre d'une pièce habitable la plus basse et le point le plus haut de la construction lui faisant face devra être égal ou inférieur à 45°.
   - Cependant, la distance obtenue pourra être réduite à 1.5 ml lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas d'ouverture de pièces habitables et que les exigences de la sécurité et défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.
   - En secteur ZF1 : non réglementé.

Article UZ2 – 9 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UZ2 – 10 Hauteur maximale des constructions

1. Dans le secteur ZA :

La hauteur des constructions est mesurée dans l'axe de la façade principale ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de toiture jusqu'au sol de la voirie au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère, ou à l'égout de toiture. Lorsque la rue possède une pente supérieure à 5%, la façade sur rue est divisée en éléments de 20 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

- h = 10 m à l'égout (r+2 +combles)
- H = 13 m au faîtage
- Pour des motifs architecturaux justifiés et sur une surface ne dépassant 25% d'une opération, ces hauteurs pourront être portées à h = 12 m et H = 15 m.

2. Dans le secteur ZB :

- La hauteur des constructions est mesurée dans l'axe de la façade principale ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de toiture jusqu'au sol de la voirie au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère, ou à l'égout de toiture. Lorsque la rue possède une pente supérieure à 5%, la façade sur rue est divisée en éléments de 20 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

- h = 15 m à l'égout (R+4)
- H = 18 m au faîtage
- Pour des motifs architecturaux justifiés et sur une surface ne dépassant 25% d'une opération, ces hauteurs pourront être portées à h = 17 m et H = 20 m.

3. Dans le secteur ZC :

- La hauteur des constructions est mesurée dans l'axe de la façade principale ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de toiture jusqu'au sol de la voirie au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère, ou à l'égout de toiture.

- h = 9 m à l'égout
- H = 14 m au faîtage
- Pour des motifs architecturaux justifiés et sur une surface ne dépassant 25% d'une opération, ces hauteurs pourront être portées à h = 12 m et H = 15 m.

4. Dans le secteur ZD :

- La hauteur des constructions est mesurée dans l'axe de la façade principale ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de toiture jusqu'au sol de la voirie au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère, ou à l'égout de toiture.

- La hauteur maximale est fixée : 6 m à l'égout du toit et 9 m au faitage.
- Gabarit des constructions : aucune partie de bâtiment autre que les lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction ne doit dépasser le plan oblique appuyé au sommet de la hauteur faisant un angle de 60° par rapport à l'horizontale.

5. Dans les secteurs ZE et ZF :

- La hauteur des constructions est mesurée dans l'axe de la façade principale ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de toiture jusqu'au sol de la voirie.

- La hauteur maximale est fixée : 6 m à l'égout du toit et 9 m au faitage.

- Cependant, pour une surface ne dépassant pas 25 % d'une opération considérée, des hauteurs pourront être portées à 9.00 ml et 12.00 ml.
- Gabarit des constructions : aucune partie de bâtiment autre que les lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction ne doit dépasser le plan oblique appuyé au sommet de la hauteur faisant un angle de 60° par rapport à l'horizontale.
- Dans le sous-secteur ZE1, la hauteur des annexes édifiées en limite de propriété ne pourra excéder 2.60 m au faîtage.
- Dans le sous-secteur ZF1, La hauteur maximale est fixée à 13 m à l'égout du toit et 15 m au faitage ou au point le plus haut de l'acrotère pour les logements collectifs.

La hauteur totale des petites constructions est limitée à 3,50 m hors tout.

6. Dans le secteur ZG :

- La hauteur des constructions est mesurée dans l'axe de la façade principale ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de toiture jusqu'au sol de la voirie. Lorsque la rue possède une pente supérieure à 5 %, la façade sur rue est divisée en éléments de 20 ml de longueur maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.
- La hauteur maximale est fixée : 9 m au point bas de l'égout du toit et 12 m au faitage ou au point haut de l'acrotère.
- Pour le secteur ZGa, la hauteur maximale est portée à 12 m au point bas de l'égout du toit et 15 m au faitage ou au point haut de l'acrotère.
- Gabarit des constructions : aucune partie de bâtiment autre que les lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction ne doit dépasser le plan oblique appuyé au sommet de la hauteur faisant un angle de 60° par rapport à l'horizontale.

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, cages d'escalier, cages d'ascenseur, … pour lesquels la hauteur n'est pas limitée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,…)

Article UZ2 – 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
2. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

3. En secteurs ZA, ZB, ZC, ZD, ZF, ZG et ZI :

Annexes et garages : les constructions annexes seront de même caractère que les constructions principales.

Clôtures sur l'espace public : Elles sont interdites dans les secteurs ZA et ZB. Dans les autres secteurs, dans les parties situées sur les espaces publics définis au documents graphiques, les clôtures assureront la continuité de l'alignement et auront une hauteur maximum de 1.80 m. Dans les parties situées sur des voies et espaces internes aux secteurs non définis aux documents graphiques, elles seront constituées par des haies vives de 1 m de hauteur maximum avec grillage incorporé ou des murs de même hauteur.

Sur les autres limites, en secteur ZA et ZB, elles pourront être constitués soit par des murets ou des haies doublées d'un grillage.

Enseignes : Elles sont soumises à déclaration et devront respecter le règlement local de publicité extérieure.

Antennes : les antennes et paraboles sont interdites.

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

4. En secteur ZE :

Toitures : en façade, les abords de toitures n'excèderont pas 0.50 m dans les matériaux de couverture, les avancées de béton sont interdites. Sur pignon : les débords de toitures n'excèderont pas 0.50 m. Les tuiles seront de teinte rouge terre cuite, les brun étant interdit.

Façades : Aucune différence du nu de façade inférieure à 0,10 m ne sera tolérée entre le rez-de-chaussée et l'étage.

Fenêtres : l'éclairement des espaces sous toiture pourra se faire par :

- des fenêtres de toit à condition que leur forme soit régulière, que leur implantation respecte le rythme des percements de façades,
- des lucarnes saillantes à condition que leur toiture d'une pente soit égale à celle de la toiture principale
- les loggias en toitures à condition que leur largeur soit égale à un multiple des percements de façades.

Les murs : les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent s'harmoniser avec la façade principale en ce qui concerne la nature des enduits et leur teinte. D'une manière générale, les emmarchements de plus de trois hauteurs ainsi que tout remodelage du terrain sont proscrits.

Annexes et garages : les constructions annexes seront de même caractère que les constructions principales.

Clôtures sur l'espace public : dans les parties situées sur les espaces publics définis au documents graphiques, les clôtures assureront la continuité de l'alignement et auront une hauteur maximum de 1.80 m. Dans les parties situées sur des voies et espaces internes aux secteurs non définis aux documents graphiques, elles seront constituées par des haies vives de 1 m de hauteur maximum avec grillage incorporé ou des murs de même hauteur.

Enseignes : Elles sont soumises à déclaration et devront respecter le règlement local de publicité extérieure.

Les compteurs (électricité, gaz, téléphone) et boites aux lettres seront obligatoirement encastrés dans les clôtures ou, à défaut (sur les placettes) dans la façade de la construction.

Antennes : les antennes et paraboles sont interdites.

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

Article UZ2 – 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

2. Dans les zones ZA et ZB :

Pour l'habitat collectif ou intermédiaire : la moyenne sera de 1,5 places pour 100 m² de surface de plancher. Un report de 20 % des places de stationnement est possible sur les espaces de stationnement publics situés à moins de 80 m de l'opération.
Pour les commerces, bureaux, artisanat et services : la moyenne sera de 3 places pour 100 m² de surface de plancher.

3. Dans les zones ZC et ZD, ZE et ZF :

Pour l'habitat individuel : la moyenne sera de 2 places par logement sur le domaine privatif. Une place au moins devra être couverte. ~~Par ailleurs, il sera prévu 3 places de stationnement collectif pour 10 logements~~
Pour les commerces, bureaux, artisanat et services : la moyenne sera de 1,5 places pour 100 m² de surface de plancher.
Pour l'habitat collectif ou intermédiaire : il *sera prévu 1.5 places par tranche entamée de 100m² de surface de plancher (nombre de places arrondi à l'entier supérieur).*

4. Dans la zone ZG :

Pour les constructions à destination d'artisanat et de service : il devra être créé 3 places par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher. Cette norme pourra être adaptée en fonction de la nature effective du projet.
Pour les constructions à destination de commerce ou de bureaux : les aires nécessaires pour l'habitat de service ou pour le service et l'accueil d'un équipement seront traitées sous forme d'enclos fermé par une haie vive de 1.80 ml de hauteur masquant les véhicules à la vue, afin de préserver la dominante végétale de ce secteur.

5. Dans la zone :

Il devra être crée pour 100 m² de surface de plancher.

Article UZ2 – 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Dans les secteurs ZA et ZB :

Les marges de recul par rapport à l'alignement depuis le domaine public devront être traitées :

- Soit avec le même matériau que la partie de chaussée ou trottoir qui la borde ou avec tout autre matériau pavé, dallage indiqué au permis de construire.
- Soit en espaces verts plantés de manière dense par des arbustes et des plantes courantes. Les arbres abattus seront remplacés. Les aires des stationnements groupées seront accompagnées de plantations à raison d'un arbre pour 2 places de voitures.

- Dans les secteurs ZC, ZD, ZE, ZF, ZG

Marges de recul : les marges de recul par rapport à l'alignement depuis le domaine public devront être traitées pour au moins 50 % en espaces verts plantés de manière dense par des plantes tapissantes et arbustes, le restant avec les matériaux de la partie de chaussée ou trottoir qui la borde (traitement minéral) ou avec tout autre matériau, pavé ou dallage.

De plus, pour le secteur ZE1 :

- une bande de 2 m à partir de la limite d'emprise publique est destinée à être plantée.
- sur les placettes, les espaces privatifs jouxtant l'emprise publique pourront être plantés à 50 % par des plantes tapissantes et arbustes, le restant avec le même matériau que la partie de la chaussée ou trottoir qui la borde (traitement minéral) ou avec tout autre matériau, pavé ou dallage.

Espaces privés : toute construction devra être accompagnée de plantations à raison d'un arbre à haute tige ou 2 arbustes minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher construite. Tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres à haute tige. Dans le cas d'impossibilité, ces plantations seront exécutées sur un terrain public indiqué par la commune. Les aires de stationnement groupées seront accompagnées de plantations à raison d'un arbre pour 2 places de voiture.

De plus, pour le secteur ZE1 :

- les espaces seront de préférence d'un type similaire aux haies naturelles voisines.
- la densité minimale des plantations dans la bande de terrain définie au paragraphe « marge de recul » sera de 1 arbre pour 25 m² de surface de plancher construite, et de 2 arbustes et plantes courantes pour 25 m² de surface de plancher.

Défrichement : dans l'espace végétal existant défini aux documents graphiques, on ne pourra pas défricher plus de deux fois la surface qui y est construite.

De plus :

pour le secteur ZE1 : les accès en fond de parcelle ne devront pas dépasser :

- 1 m pour piétons et,
- 2.20 m pour voitures.

pour le secteur ZGa : les fonds de parcelles seront traités en écran végétal.

Article UZ2 – 14 Coefficient d'occupation du sol

En secteur ZA : la surface de plancher maximale sur le secteur est de 19 200 m²

En secteur ZB : la surface de plancher maximale sur le secteur est de 6 200 m²

En secteur ZC : la surface de plancher maximale sur le secteur est de 9 800 m²

Dans le cas de création de commerce, services, artisanat, la surface d'une parcelle considérée sera augmentée de cette surface créée sans dépasser de 10% la surface de plancher d'origine de cette parcelle. La surface de plancher constructible autorisée sur le secteur sera augmentée d'autant avec un maximum de 980 m². Soit une surface de plancher maximale portée à 10 780 m².

En secteur ZD : la surface de plancher maximale sur le secteur est de 14 370 m².

En secteur ZE : la Surface de plancher maximale sur le secteur est de 17 240 m².

Dans le cas de création de commerce, services, artisanat, la surface d'une parcelle considérée sera augmentée de cette surface créée sans dépasser de 10% la surface de plancher d'origine de cette parcelle. La surface de plancher constructible autorisée sur le secteur sera augmentée

d'autant avec un maximum de 1 724 m². Soit une surface de plancher maximale portée à 19 964 m².

En secteur ZF : la surface de plancher maximale sur le secteur est de 24 640 m². En secteur ZF1 : non réglementé

En secteur ZG : la surface de plancher maximale sur le secteur est de 75 000 m².

En secteur ZH : la surface de plancher maximale sur le secteur est de 500 m².

En secteur ZI : la surface de plancher maximale sur le secteur est de 7 494 m².

Article UZ2 – 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UZ2 – 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique en vertu de la loi de modernisation de l'économie de 2008 qui impose aux maitres d'ouvrage le câblage en fibre des bâtiments neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel, pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée à partir du 1er Avril 2012.

Chapitre 11 Dispositions applicables à la zone UZ3

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ3 accueille principalement les constructions et installations liées à un quartier à vocation économique, ainsi que installations qui y sont liées.

Elle reprend les dispositions relatives à la ZAC du Parc d'Activités du GASSION créée le 27 juin 1989.

L'ensemble de la zone est destiné aux activités tertiaires, artisanales, commerciales et industrielles.
Le long de la RD 953 seront privilégiées les activités dont les qualités architecturales des bâtiments permettront de valoriser cette pénétrante importante de la ville.

Les dispositions générales du titre I du règlement peuvent apporter des définitions utiles à la compréhension des règles.

Extrait du rapport de présentation

Article UZ3 – 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination agricole
2. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induite par un chantier
3. Les habitations légères de loisirs
4. Les campings
5. Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
6. Les terrains de sport et de loisirs motorisés
7. Les garages collectifs de caravanes
8. Les parcs d'attraction
9. Les étangs et autres plans d'eau
10. Les carrières
11. Les activités comportant de graves risques de nuisances
12. Les constructions d'habitation en dehors des habitations visées à l'article 2.

Article UZ3 – 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions liées aux activités tertiaires, artisanales, commerciales et industrielles.
2. Les constructions à destination d'habitation à condition :

   qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable ;

   qu'elles soient, sauf raison de sécurité, intégrées au volume du bâtiment d'activités

   que le nombre de logements n'excède pas deux par unité foncière ou par activité ;
3. Les aires de stationnement ouvertes au public,
4. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et dans le cas de fouilles archéologiques.
5. Les équipements collectifs à condition qu'ils soient liés directement au caractère et au fonctionnement du secteur.
6. Les installations classées sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances.

Article UZ3 – 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
4. Un accès commun à deux lots est autorisé.
5. Aucun accès direct sur la Route de Metz (RD 953) ne sera autorisé.

Voirie

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doivent présenter les caractéristiques suivantes :

   voies primaires (pénétrante de la zone à partir du giratoire) :

   largeur minimale de la plate forme = 18 mètres, comportant deux chaussées de 6 m, d'un terre-plein de 3 m et de deux trottoirs de 1.50 m

   voies secondaires :

   largeur minimale de la plate forme = 10 mètres, comportant une chaussée de 7 m, d'un terre-plein de 1.50 m et un trottoir de 1.50 m
3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article UZ3 – 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux

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 domestiques

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

1. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
2. Le pétitionnaire devra procéder au raccordement de ses écoulements des eaux pluviales de ruissellement à son propre réseau et ce à l'intérieur de sa propriété. Tout déversement sur le domaine public est strictement interdit.
3. Dans tous les cas, le débit de fuite de l'opération doit être limité conformément aux dispositions spécifiques définies par le gestionnaire des réseaux pour chaque site.

Réseaux secs

Les branchements privés des réseaux secs doivent être enterrés.

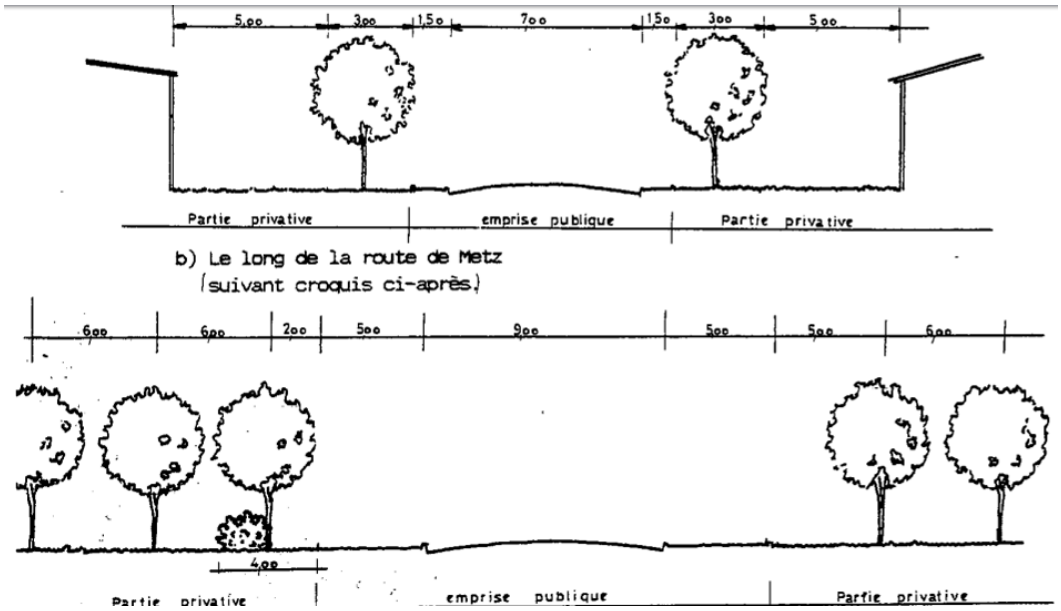
Article UZ3 – 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UZ3 – 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voirie intérieure

- Sauf disposition particulière figurant aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à 8 mètres, et suivant le croquis ci-après :



Article UZ3 – 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 (cinq) mètres.
2. Toutefois, si deux projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs, sous réserve d'une réalisation simultanée et de l'exécution d'un coupe-feu.

Article UZ3 – 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Article UZ3 – 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Article UZ3 – 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 16 m au faîtage à compter du niveau chaussée finie.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, cages d'escalier, cages d'ascenseur, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que château d'eau, pylônes, cheminée, silos, tours de fabrication, tours de séchage, d'exercice...).

Article UZ3 – 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
2. Architecture et volumétrie

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

   - Les bâtiments accolés devront former un ensemble architectural harmonieux.
3. Ajouts et bâtiments annexes

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

   - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

   - Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.
5. Clôtures (voir croquis annexe 3)

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

   - Clôtures sur domaine public : elles seront constituées soit d'une haie vive ou d'un alignement d'arbres. Elles pourront néanmoins être doublées d'un grillage plastifié vert à larges mailles hauteur 2,20 m, leurs bases pourront être constituées de murets pleins d'une hauteur maximale de 0.80 m. Dans ce cas, la clôture grillagée pourra être édifiée en limite du domaine public conformément au croquis ci-après.

   - Clôtures en limite séparative : grillage plastifié vert larges mailles d'une hauteur maximale de 2.20 m doublé de haie vives.

6. Aires de stockage : Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation et seront entretenues et aménagées de telle manière que la propreté et l'aspect du lieu ne s'en trouvent pas altérés.

7. Postes de transformation

   - Ils doivent être intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et revêtements de cette construction. Tous les coffrets (électrique, téléphone…) seront intégrés dans une maçonnerie en limite de propriété dont la hauteur maximale est limitée à 1.50 m hors sol à compter du sol fini de la voie ou du trottoir.

8. Publicité :

   - Toute forme de publicité est interdite à l'intérieur de la zone. Les pré-enseignes feront l'objet d'une étude particulière par la ville.

Tout autre type de fléchage par conséquent est interdit. Les enseignes devront faire l'objet d'une demande et devront être conformes au règlement local de publicité extérieure.

Article UZ3 – 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Article UZ3 – 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1. Plantations existantes : elles seront préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Espaces libres : il devra être prévu au moins 15 % d'espaces libres pour l'ensemble de l'unité foncière, distincts des aires de stationnement et de dégagement.
3. Les surfaces libres autres que parkings devront être plantées à raison d'un arbre à tige de 3e grandeur par 200 m² de surface bâtie au sol.
4. Tout constructeur sera tenu de réaliser un alignement d'arbres à tige de 2e grandeur tous les 8 m, dans l'espace vert privé, le long des voiries secondaires.
5. Pour les terrains situés en fond de zone, le long de la voie ferrée, un écran végétal sera réalisé.
6. Les déchets industriels (liquides et solides) : Tous types de déchets seront interdits sur l'ensemble des zones libres de parcelles. Ils devront être masqués soit par des palissades bois ou intégrées dans des bâtiments spécifiques. NE tout état de cause, ils seront non visibles depuis le domaine public. De même les ordures seront stockées avant ramassage, derrière des murets maçonnés en alignement de la clôture et en bordure d'accès au lot (voir croquis annexe 2).
7. Les parkings seront obligatoirement plantés avec des arbres de 3e grandeur à raison d'un arbre pour 3 emplacements de stationnement.

Article UZ3 – 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article UZ3 – 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

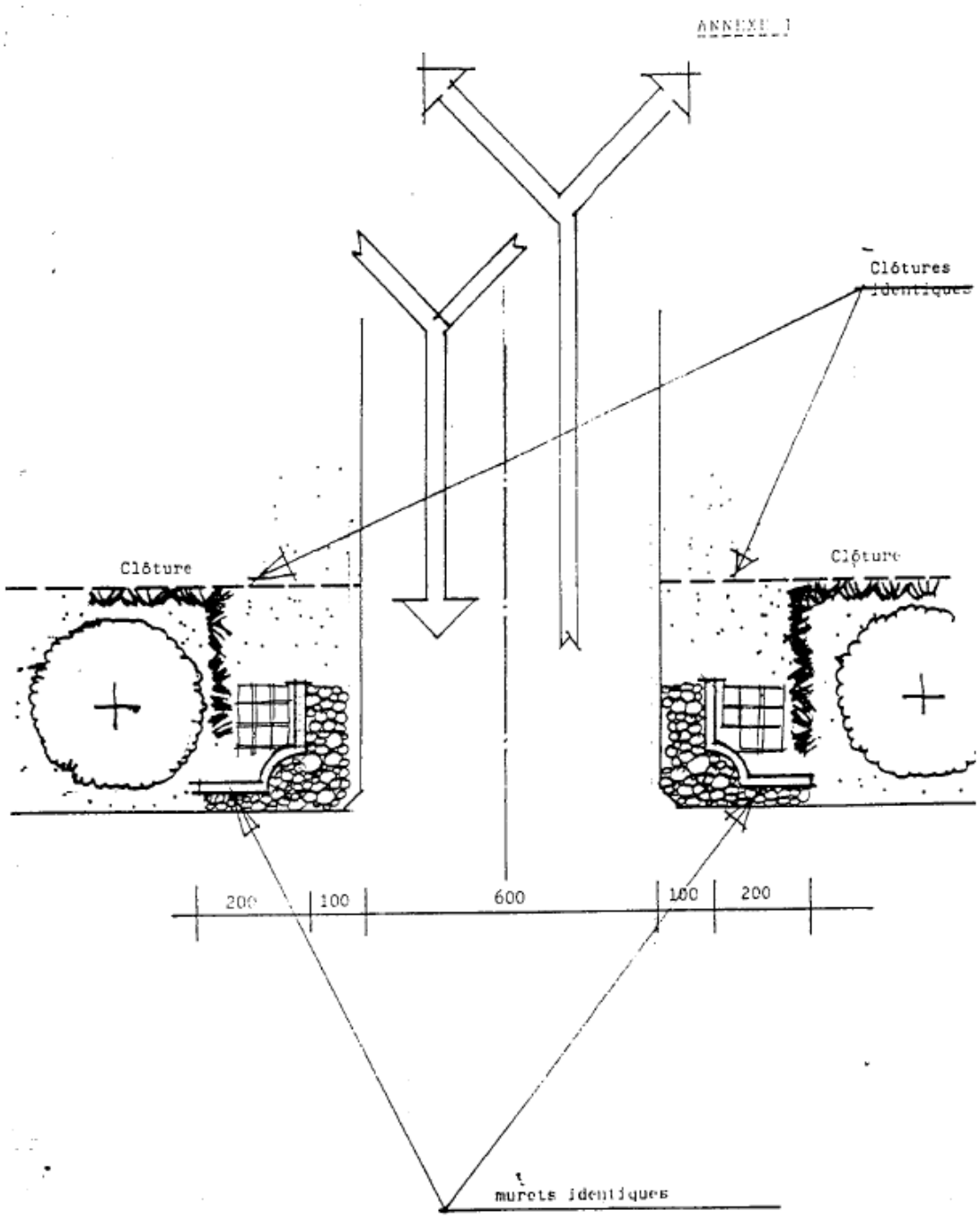
Article UZ3 – 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

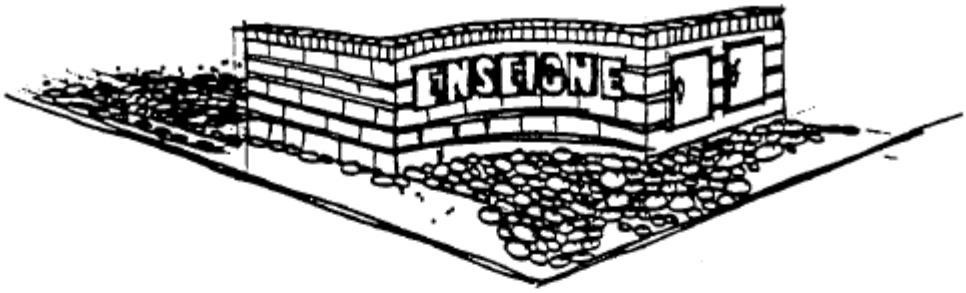
Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

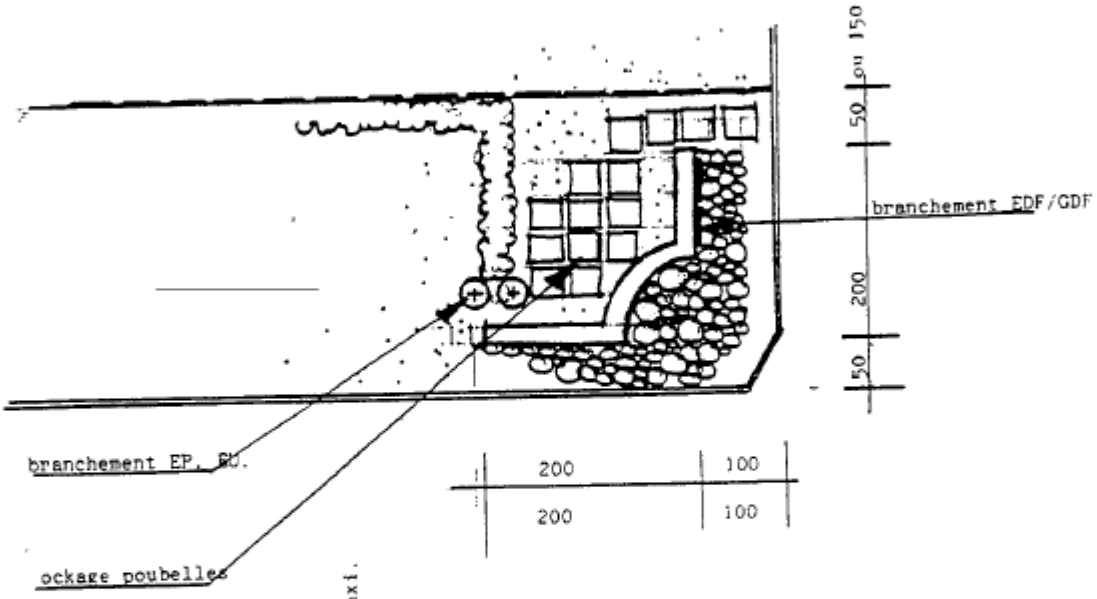
En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique en vertu de la loi de modernisation de l'économie de 2008 qui impose aux maitres d'ouvrage le câblage en fibre des bâtiments neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel, pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée à partir du 1er Avril 2012.

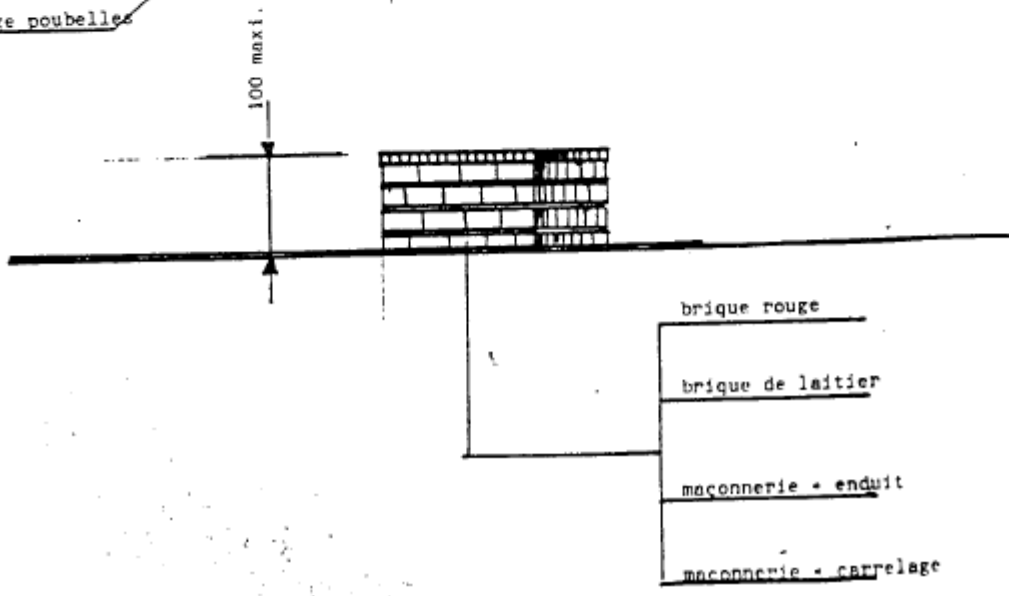
Prescriptions architecturales et paysagères



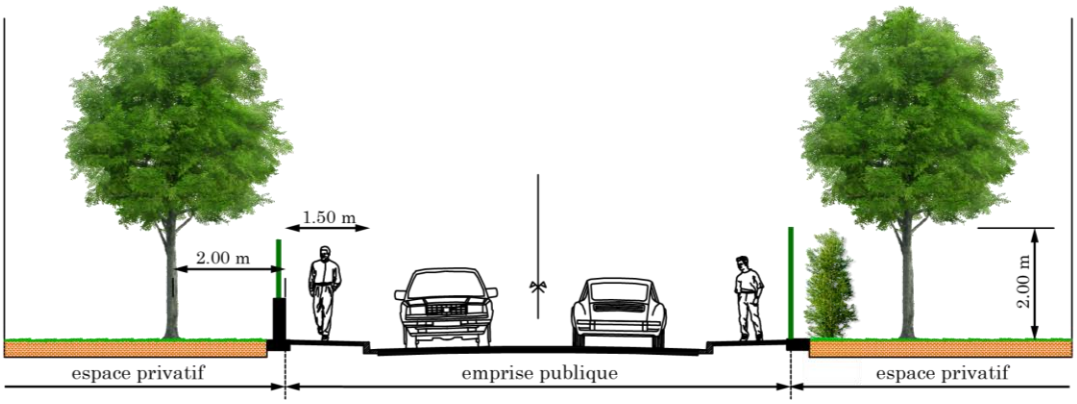
ANNEXE 2

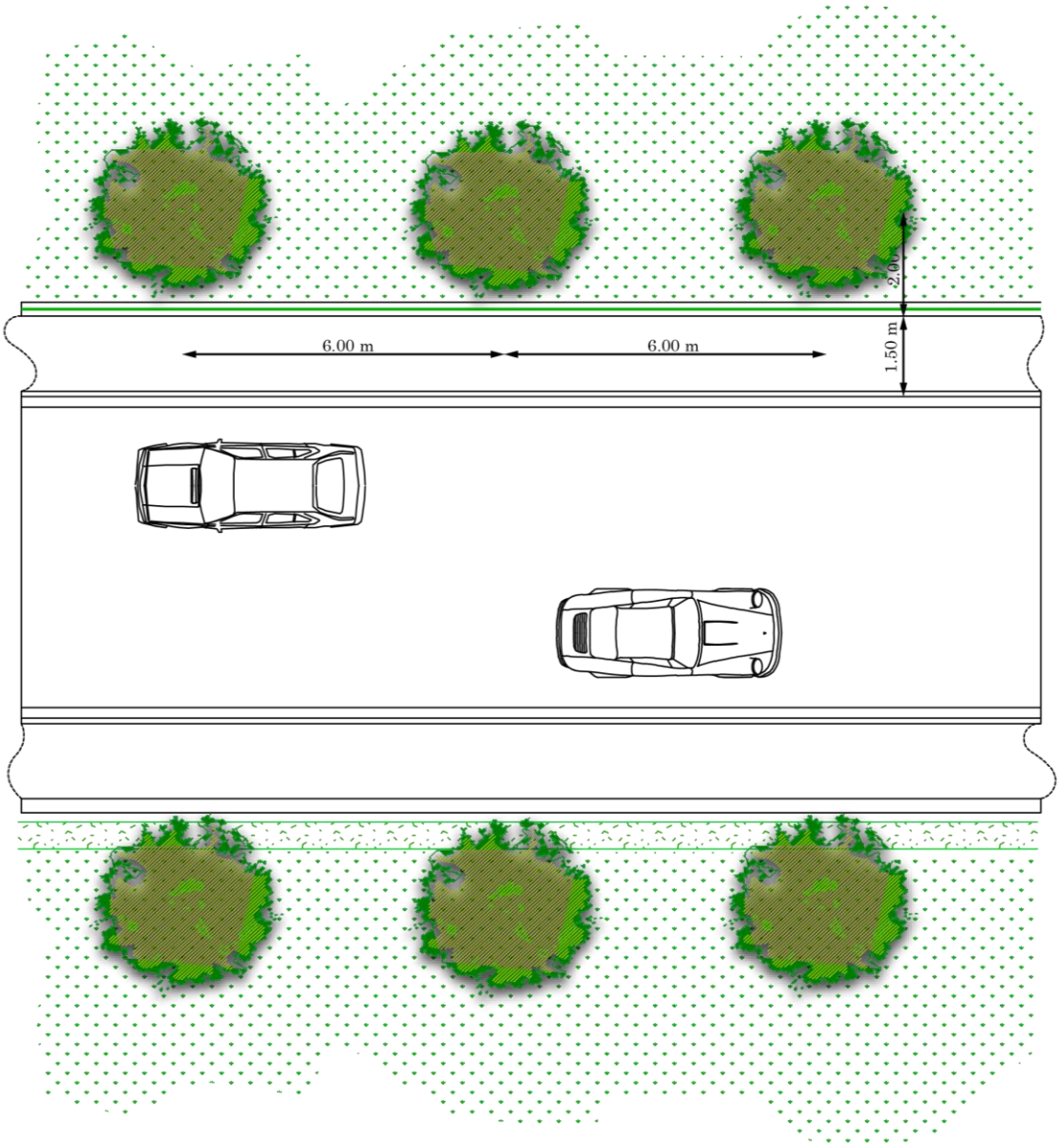

ENSEIGNE


150 ou
50
branchement EDF/GDF
200
50
branchement EP, EU.
200
100
200
100
ockage poubelles


100 maxi.
brique rouge
brique de laitier
maconnerie + enduit
maconnerie + carrelage

Annexe 3


1.50 m
2.00 m
2.00 m
espace privatif
emprise publique
espace privatif


2.00
1.50 m
6.00 m
6.00 m

Chapitre 12 Dispositions applicables à la zone UZ4

Caractère de la zone

Elle reprend les dispositions relatives à la ZAC de l'ESPACE CORMONTAIGNE, créée le 17 décembre 1992, sur le territoire des communes de Thionville et de Yutz. Les dispositions relatives au territoire communal de Thionville portent sur les secteurs ZC et ZD de la ZAC.

La ZAC accueille principalement les constructions et installations liées à des activités tertiaires et à des équipements publics et d'intérêt public destinés à l'enseignement et à la formation ainsi qu'à celles qui en sont le complément normal, ainsi que des aménagements des berges du canal et des voies. Elle se décompose en plusieurs secteurs :

ZA : Ce secteur est réservé aux implantations de caractère et de forte densité dans le domaine des activités économiques : tertiaires publiques et/ou privées.
ZB : Secteur réservé aux implantations de production et de recherche de haute technologie.
ZC : Secteur réservé pour équipements universitaires et de formation, et leurs équipements, nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.
ZD : Secteur réservé pour l'aménagement des berges du canal et des voies.
ZE : Secteur regroupant les activités économiques tertiaires et de production.

Les dispositions générales du titre I du règlement peuvent apporter des définitions utiles à la compréhension des règles.

Extrait du rapport de présentation

Article UZ4 – 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone

1. Les constructions à destination d'habitation,
2. Les constructions à destination artisanale, industrielle, commerciale ou agricole,
3. Les constructions à destination d'entrepôt
4. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables)
5. Les campings
6. Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
7. Les terrains de sport et de loisirs motorisés
8. Les garages collectifs de caravanes
9. Les parcs d'attraction
10. Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain (ferrailles, carcasses de véhicules, déchets, matériaux, …)
11. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente à la réparation lorsqu'ils sont liés à une activité existante ou autorisée par le présent règlement ;
12. Les étangs et les carrières.

De plus, sont interdites :

Dans le secteur ZC :

Toutes les installations pouvant constituer une source de nuisances et de risques intolérables pour l'environnement.

Dans le secteur ZD :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UZ4 – 2.

Article UZ4 – 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs ZC :

1. Les aires de stationnement
1. Les ouvrages techniques et publics nécessaires au bon fonctionnement de la zone (entretien espaces verts, voiries, abris bus, etc…)
2. Les logements du personnel.
3. Les activités de recherche de labo ou de production sous réserve qu'elles soient directement liées à l'enseignement universitaire et aux centres de recherches publics
4. Les installations classées seront autorisées dans la mesure où elles ne seront susceptibles d'incommoder le voisinage, de polluer l'atmosphère ou de nuire à la santé et à la sécurité publique par aucun effet d'aucune sorte.
5. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et dans le cas de fouilles archéologiques.
6. Les constructions publiques ou privées d'enseignements universitaires, de formation séminaires et congrès
7. Les équipements de loisirs, de sports et de restauration liés à l'activité du secteur
8. Les chambres d'hôtes et résidences hôtelières
9. Les activités de recherche et de labo sous réserve qu'elles soient directement liées à l'enseignement universitaire et aux ventres de recherches publics

Dans le secteur ZD :

- Les constructions publiques liées au caractère de la zone,
- Les ouvrages techniques et les constructions légères nécessaires aux besoins de la zone,
- Les parkings publics,
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et dans le cas de fouilles archéologiques.

Article UZ4 – 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pas de prescriptions en ZD.

Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Dans la zone ZC, les accès directs sur le CD1 sont proscrit en dehors des voies piétonnes.

3. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Voirie

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (diamètres minimum de 20 mètres).

Article UZ4 – 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux

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 domestiques

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

1. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
2. Le pétitionnaire devra procéder au raccordement de ses écoulements des eaux pluviales de ruissellement à son propre réseau et ce à l'intérieur de sa propriété. Tout déversement sur le domaine public est strictement interdit.
3. Dans tous les cas, le débit de fuite de l'opération doit être limité conformément aux dispositions spécifiques définies par le gestionnaire des réseaux pour chaque site.

Réseaux secs

Les branchements privés des réseaux secs doivent être enterrés.

Article UZ4 – 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UZ4 – 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les implantations se feront conformément aux indications portées au document graphique.
- Il n'est pas imposé de recul pour les constructions dont la fonction nécessite l'édification en bordure de voies publiques telles que poste de transformation, abri bus, etc….

Article UZ4 – 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions devront être éloignées des limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de la limite du terrain la plus rapprochée sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au point le plus haut de l'acrotère ou de l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Toutefois, si deux projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs.
3. Pas de prescription pour la Zone UD.

Article UZ4 – 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions non contiguës ou non jointives reliées par une galerie ou une passerelle, doivent être distantes au minimum de 4 mètres si l'une des constructions comporte des baies d'éclairement.
- Dans le cas de deux murs aveugles en vis à vis, ou ne comportant que des ouvertures destinées à éclairer ou à aérer des locaux techniques, sanitaires, aucune limite n'est donnée sous réserve du passage du matériel de lutte contre l'incendie.
- Pas de prescription pour la Zone UD.

Article UZ4 – 9 Emprise au sol des constructions

- La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère végétatif de l'opération : une proportion minimale (conformément à l'article 13 UZ4) du terrain sera traitée en espace vert.
- Ne pourront être compris dans les espaces verts :

  l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, y compris celles sous couvert végétal,

les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur des parcelles, les cours de services, les emplacements pour poste de transformation, plus généralement, toute minéralisation du terrain naturel.

- Dans les secteurs ZA et ZB : L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 50 % de la surface du terrain. Cependant, si le projet fait l'objet d'un plan masse formant un ensemble architectural cohérent avec d'autres projets voisins, l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets pourra être augmentée sans être supérieure à 60 %.

- Dans les secteurs ZC et ZE : L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 60 % de la surface du terrain. Cependant, si le projet fait l'objet d'un plan masse formant un ensemble architectural cohérent avec d'autres projets voisins, l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets pourra être augmentée sans être supérieure à 70 % (65% en ZE)
- Dans le cas d'extension ultérieure du bâtiment, une surdensité sera admise dans les mêmes conditions énoncées ci-dessus.
- Pas de prescription pour la Zone ZD.

Article UZ4 – 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale hors tout de la construction projetée, mesurée à partir du terrain naturel est fixée à :

Dans le secteur ZC : 22 mètres (équivalent R +5). La hauteur minimale sera de 12 m (r+2) sur l'ensemble de la zone à l'exception des constructions en bordure de la hauteur minimum, pourra être ramenée à 8 m (R +1). Les rez-de-chaussée de hauteur inférieur à 8 m sont admis si leurs emprises ne représentent pas plus de 50% de l'emprise du projet global.

Pas de prescription pour la Zone ZD.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que château d'eau, pylônes, cheminée, silos, tours de fabrication, tours de séchage, d'exercice...).

Article UZ4 – 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
2 Les bâtiments devront avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant.
4. Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront déterminés dès la demande de permis de construire, et choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect de qualité dans le temps. A titre d'exemple, les façades pourront être traitées en panneaux de

béton architectonique ou recouvertes de parement minéral de qualité (pierre, granit, etc.…) mur rideau. La peinture sur parement brut est interdite.

5. Edicules techniques et toitures : Les bâtiments n'auront, en général, pas de toitures visibles depuis le sol. Exceptionnellement, d'autres formes seront autorisées, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble. Les matériaux utilisés en couverture ne seront pas brillants ou réfléchissants.

   Les transformateurs, compteurs et installations diverses devront être intégrés autant que possible dans les bâtiments. Dans le cas contraire, ces installations seront traitées en édicules intégrés dans la composition architecturale de l'ensemble.

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

   Les édicules en toiture seront obligatoirement carénés.
6. Les extensions futures et annexes : les annexe, ou extensions futures sont soumises aux mêmes conditions d'aspect extérieur. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.
7. Clôtures : Elles sont fortement déconseillées. Cependant, si pour des raisons de sécurité, un enclos est nécessaire, elles répondront aux prescriptions suivantes :
   - en bordure des voies publiques (AB, BC, CD1 et voies tertiaires) ; muret maçonné hauteur 60 cm surmonté d'une grille métallique laquée l'ensemble ne dépassant pas 2,00 m.
   - en limite de l'autoroute et en limites séparatives, grillage plastifié couleur maille cané ou identique à celle prévue dans l'alinéa précédent. L'ensemble pouvant être doublé de haies vives parallèles.
8. Pas de réglementation en secteur ZD.

Article UZ4 – 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Dans le secteur ZC :

   - En dehors des parkings visiteurs (maximum 10 %.).

   - Les aires de stationnement ne seront pas visibles depuis les voies publiques AB et BD et seront regroupés majoritairement sur une esplanade urbaine conformément au document graphique dans le cas d'impossibilité de réaliser ces emplacements sur cette esplanade. Le stationnement en limite du domaine public sera admis sous réserve qu'il soit en recul de 5 m de celui-ci et masqué par des merlons de terre.

Article UZ4 – 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés en espaces verts gazonnés et/ou plantés.
- Espaces à usage public : Les caractéristiques des espaces libres publics et les espaces privés ouvertes à l'usage du public, sont définies dans le cahier des prescriptions architecturales situées en fin du règlement de la zone.

- Espaces à usage privatif : Au minimum 25 % de l'unité foncière seront traités en espaces paysagers comportant au minimum un arbre pour 100 m2. Ces 25 % ne pourront inclure les aires de stationnement et de dégagement. Cependant, les arbres seront hiérarchisés suivant leur localisation, comme suit /

1. Arbres :

arbres tiges 1ère grandeur : taille adulte de 20 à 30 m.

- Localisation : arbre d'alignement le long des voies structurantes et des futures voies tertiaires. Animation des espaces verts libres.

arbres à tiges 2ème grandeur : taille adulte 10 à 20 m.

- Localisation : alignement le long des accès des lots, parkings, à raison d'un arbre pour 3 places extérieures, traitement des espaces verts privatifs sous forme de bois.

2. Massifs Arbustifs :

Masses arbustives hautes taille adulte de 3 à 8 m Masses arbustives basses taille adulte de 1 à 3 m.

- Localisation animation des surfaces libres privatives en association ou non avec des arbres tiges.
- Constitution des massifs pour intégration des parkings, en association avec les merlons.
- Création de traits d'union de bâtiment à bâtiment et bâtiment et parking.

3. Les massifs couvre-sol :

Plante de 0 à 1 m de hauteur, âge adulte.

- Localisation : paysagement des accès des lots permettant un parfait dégagement visuel et une bonne sécurité,
- paysagement des merlons en association avec les arbres tiges, arbrisseaux et arbustes.
- Les essences des plantations choisies dans la liste annexe et leur positionnement feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire.

Pas de prescription pour la Zone ZD.

4. Les zones de stockage et de déchets sont interdites.

Article UZ4 – 14 Coefficient d'occupation du sol

En secteur ZB : la surface de plancher maximale du secteur est de 52 000 m².

En secteur ZC : la surface de plancher maximale du secteur est de 85 000 m².

En secteur ZD : Sans objet.

Article UZ4 – 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UZ4 – 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

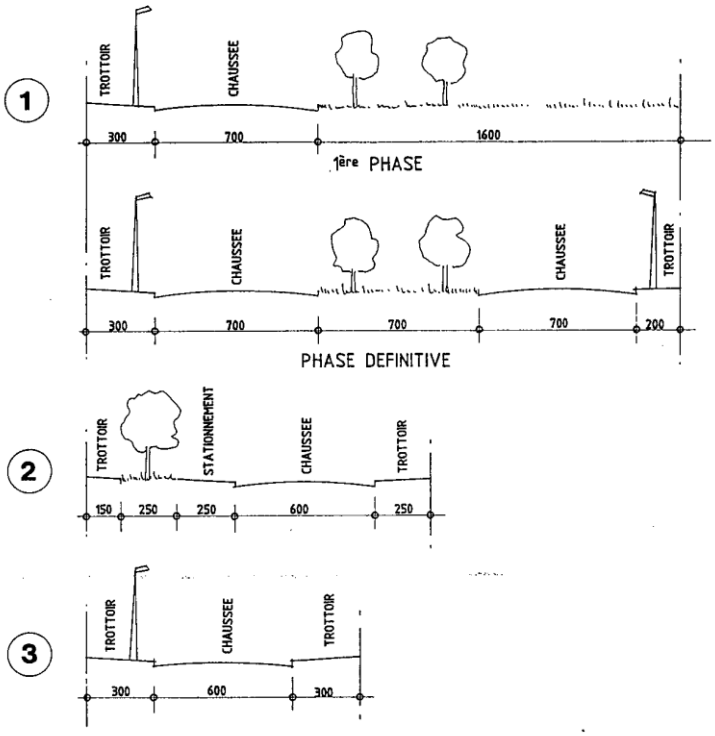
Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

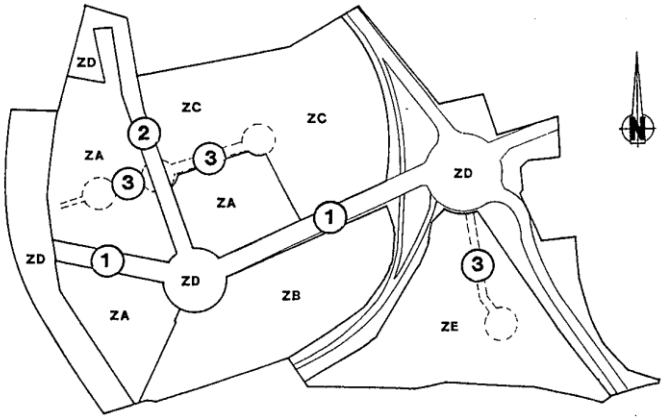
Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique en vertu de la loi de modernisation de l'économie de 2008 qui impose aux maitres d'ouvrage le câblage en fibre des bâtiments neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel, pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée à partir du 1er Avril 2012.

Prescriptions architecturales

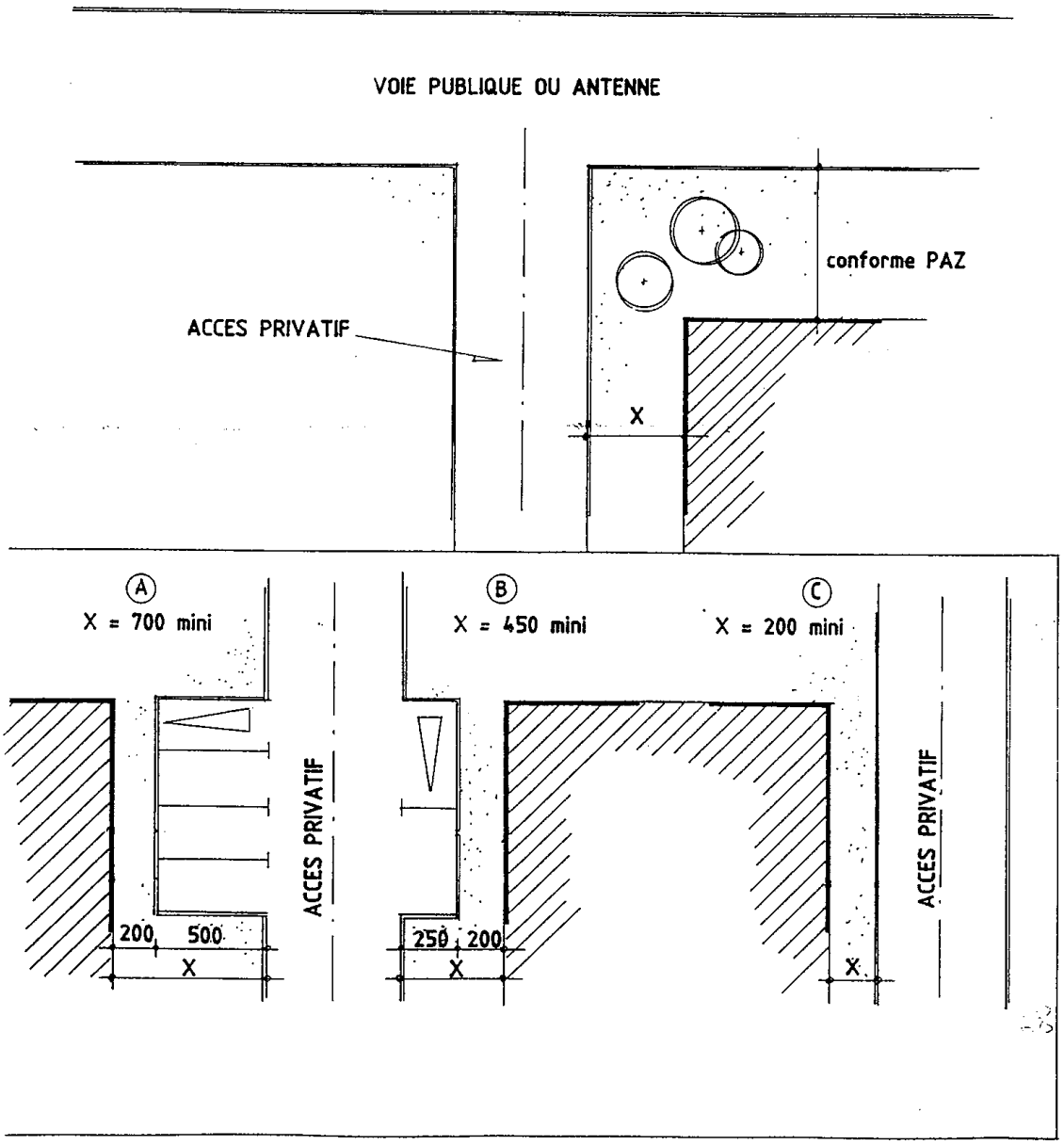
PROFIL DES VOIES : TRACE DE PRINCIPE



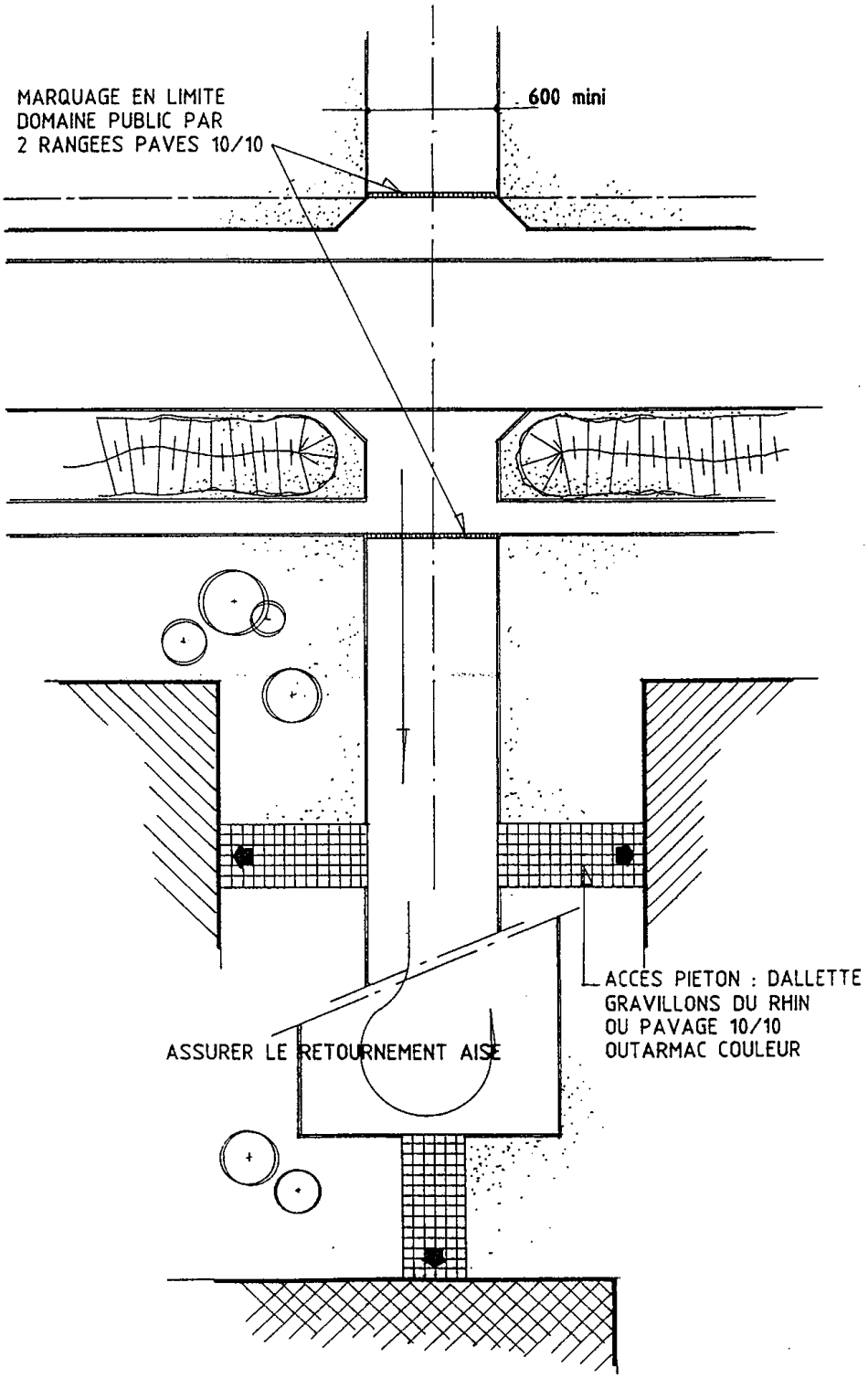


53

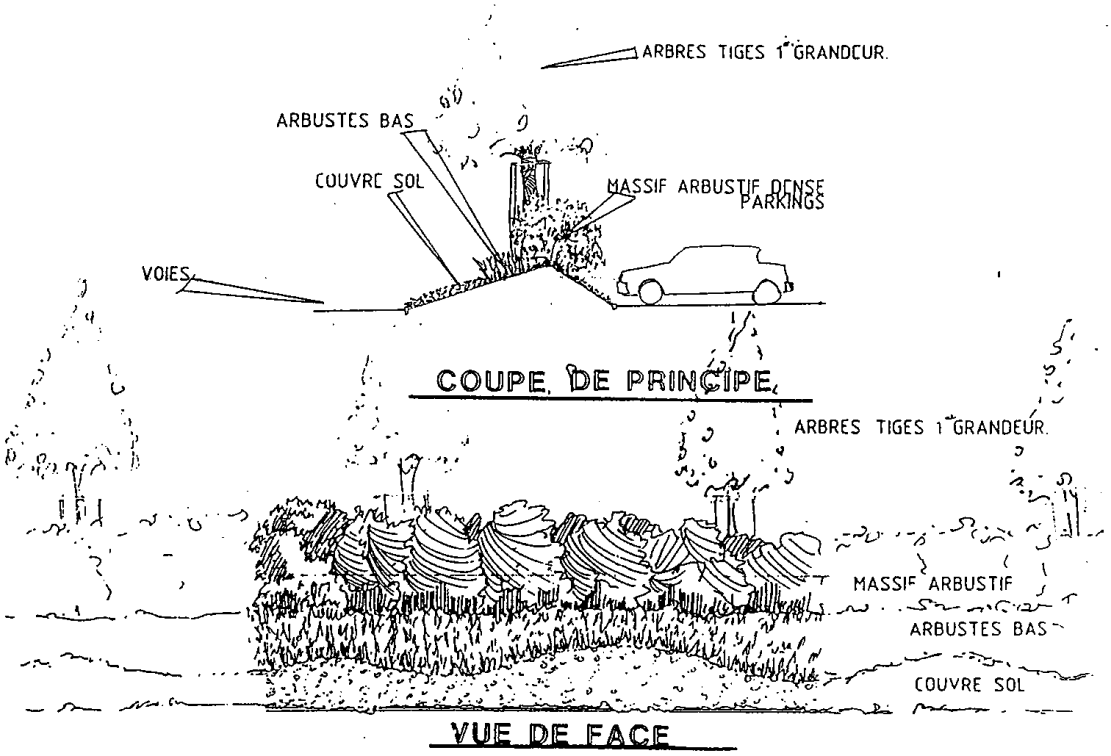
CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES , ESPACES PUBLICS ET ACCES PRIVATIFS



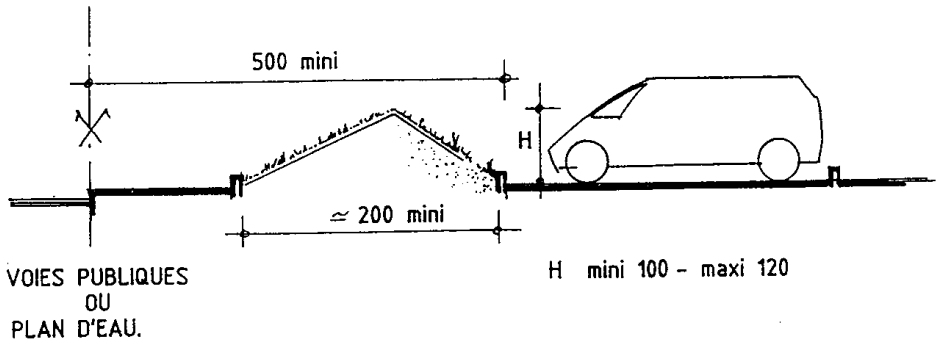
PRINCIPE D'ACCES COMMUN A 2 OU PLUSIEURS LOTS



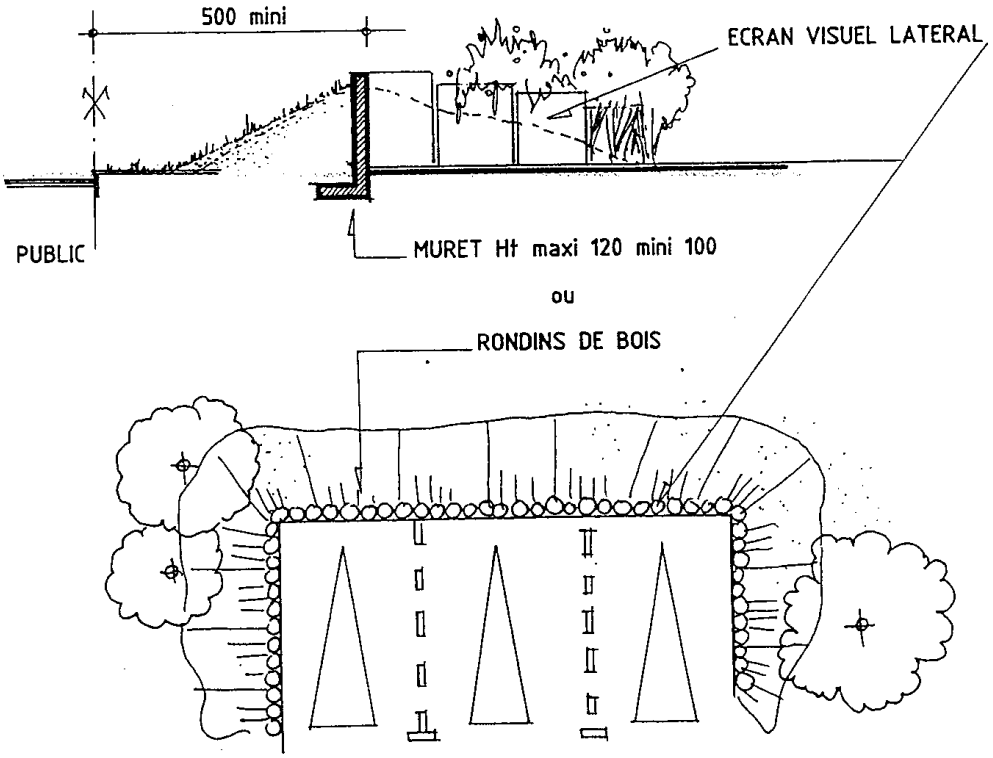
PRINCIPE DE PLANTATION D'UN MERLON DE BORD DE PARKING



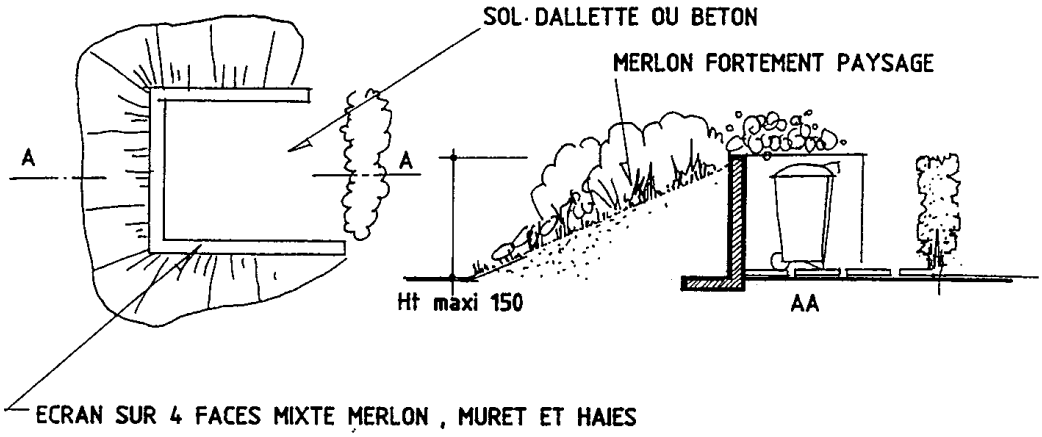
MERLON DE BORD PARKINGS EN LIMITE DES VOIES PUBLIQUES ET BERGES DU CANAL PRINCIPE



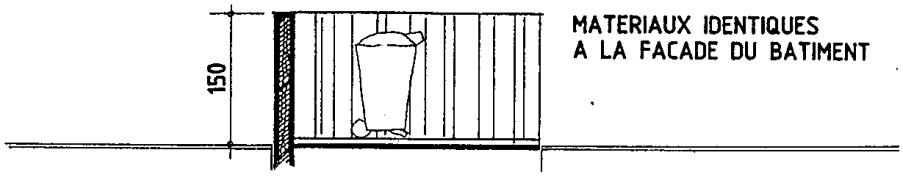
VARIANTE



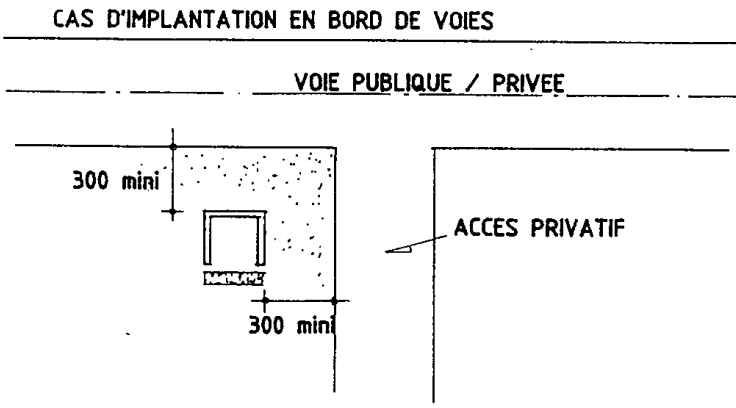
ENCLOS ORDURES MENAGERES HORS BATIMENT PRINCIPE



VARIANTE MURET

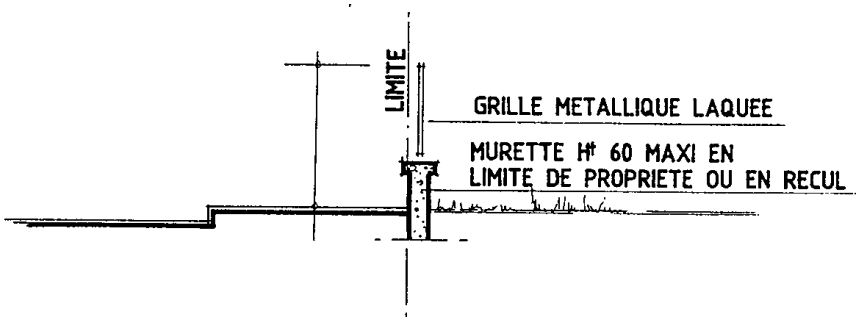


CAS D'IMPLANTATION EN BORD DE VOIES

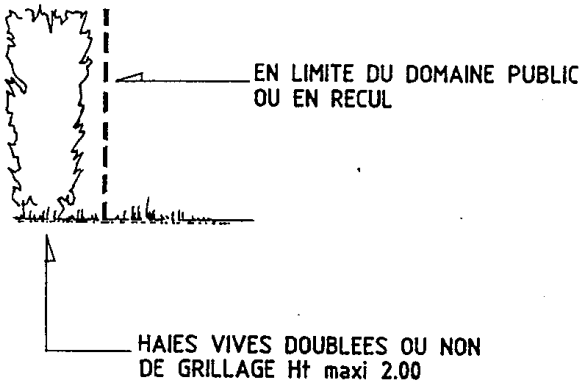


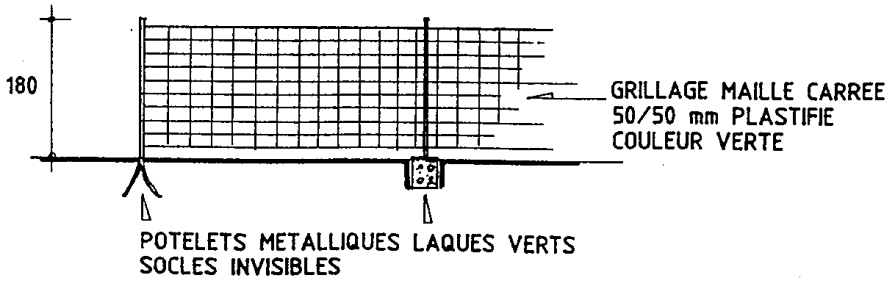
CLOTURES UNIQUEMENT JUSTIFIEES POUR DES RAISONS DE SECURITE PRINCIPE.

A) EN LIMITE DOMAINE PUBLIC



B) EN LIMITE DE L'AUTOROUTE ET LIMITE SEPARATIVE





LISTE DES ESSENCES DES PLANTATIONS RECOMMANDEES

* ARBRES TIGES

- ARBRES TIGES 1ère GRANDEUR 20/30 m

. AESCULUS HIPPOCASTENUM BAUMANNTI
. ACER PLATANOIDES
. ACER PSEUDOPLATANUS
. TILIA TOMENTOSA
. TILIA EUCHLORA

- ARBRES 2ème GRANDEUR 10/20 m

. AESCULUS CARNEA BRIOTTI
. ACER PLATANOIDES COLUMNARE
. TILIA CORDATA ERECTA
. LIRIODENDRON TULIPIFERA
. QUERCUS RUBRA

* MASSES ARBUSTIVES

- HAUTES

. CORNUS ALBA ARGENTEO MARGINITA
. HIPPOPHAE RHAMNOIDES
. ILEX AQUIFOLIUM
. KOELREUTERIA PANICULATA
. PHILADELPHUS CORONARIUS
. PRUNUS PADUS
. VIBURNUM RHYTIDOPHYLLUM

BASSES

. RIBES ALPINUM
. PRUNUS LAUROCERASUS ZABELIANA
. SYMPHORICARPOS ALBUS
. MAHONIA AQUIFOLIUM
. POTENTILLA FRUTICOSA
. FORTSYTHIA INTERMEDIA
. COTONEASTER FRANCHETTI

- COUVRES SOLS

. SYMPHORICARPOS HANCOCK
. LONICERA PILEATA
. COTONEASTER DAMMERI SKOGOLMEN
. POTENTILLA FRUTICOSA ARBUSCULATA
. ROSIERS COUVRE SOL EMERA

60

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU correspond à un secteur à caractère naturel ou agricole de la commune destiné à être ouverts à l'urbanisation, **dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

La zone est destinée à accueillir principalement des constructions à destination d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

La zone 1AU est divisée en ~~douze~~ treize secteurs :
- le secteur 1AUa, au nord d'Oeutrange
- le secteur 1AUb, à Garche
- le secteur 1AUc, principalement localisé à Beuvange, Volkrange, Veymerange, Thionville « Rue des Mûriers »
- le secteur 1AUd, à Elange
- le secteur 1AUf, correspondant au site de la « Rive Droite »
- le secteur 1AUg, Rue Alexandre Dreux
- le secteur 1AUh, le site « Laydecker », des Etangs Saint-Pierre, de la Rue des Romains
- le secteur 1AUj, à Thionville « Malgrange »
- le secteur 1AUk, à Thionville-Manom
- le secteur 1AUk rue des Corporations
- le secteur 1AUℓ, correspondant au site de «la CRS 36»
- le secteur 1AUm au nord de l'hôpital Bel Air
- le secteur 1AUrg correspondant à la ZAC Thionville Rive Gauche

Elle comporte des secteurs soumis au risque d'inondation, conformément au Plan de Prévention du Risque d'Inondation approuvé.

Elle comporte également des secteurs soumis au risque d'aléa minier.

De plus, les secteurs suivants font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :
1. le secteur 1AUc rue du Dol à Beuvange
2. le secteur 1AUc Chemin de l'Ermitage à Beuvange
3. le secteur 1AUc rue de Marspich à Volkrange
4. le secteur 1AUc rue des Futaies à Volkrange
5. le secteur 1AUXc (zone à vocation économique) à Beuvange
6. le secteur 1AUa rue d'Escherange à Oeutrange
7. le secteur 1AUd route de la Croix Hepich à Elange
8. le secteur 1AUd rue Saint Isidore à Elange
9. le secteur 1AUd Le Colombier à Elange
10. le secteur 1AUc RD 14a à Veymerange
11. le secteur 1AUb route de Garche à Garche
12. le secteur 1AUb Chemin de la Kiesel à Garche
13. le secteur 1AUh Laydecker à Thionville
14. le secteur 1AUh Etangs Saint Pierre à Thionville
15. le secteur 1AUj la Malgrange à Thionville
16. le secteur 1AUg rue Alexandre Dreux à Thionville
17. le secteur 1AUh rue des Romains à Thionville
18. le secteur 1AUk, à Thionville-Manom
19. le secteur 1AUℓ chemin du Fort à Guentrange
20. le secteur 1AUk rue des Corporations

21. le secteur 1AUm au nord de l'hôpital Bel Air

Elle comporte ~~7~~ 3 secteurs dit « de mixité sociale » » identifié au plan de règlement, localisés :

- ~~le secteur 1AUa rue d'Escherange à Oeutrange~~
- le secteur 1AUc rue du Dol à Beuvange
- ~~le secteur 1AUc rue de Marspich à Volkrange~~
- ~~le secteur 1AUd route de la Croix Hepich à Elange~~
- ~~le secteur 1AUd Le Colombier à Elange~~
- le secteur 1AUh Etangs Saint Pierre à Thionville
- le secteur 1AUh Laydecker à Thionville

Les dispositions générales du titre I du règlement peuvent apporter des définitions utiles à la compréhension des règles.

Extrait du rapport de présentation

Article 1AU - 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination d'entrepôt
2. Les constructions à usage agricole
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables)
4. Les campings
5. Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
6. Les terrains de sport et de loisirs motorisés
7. Les garages collectifs de caravanes
8. Les parcs d'attraction
9. Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain (ferrailles, carcasses de véhicules, déchets, matériaux, …)
10. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente à la réparation lorsqu'ils sont liés à une activité existante ou autorisée par le présent règlement ;
11. Les étangs et les carrières.

Article 1AU - 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de bureaux, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
2. Dans les secteurs identifiés au plan de zonage par une trame spécifique « servitude de mixité sociale », les opérations d'habitation devront prévoir qu'au moins 20 % de la surface de plancher de toute l'opération soit affectée aux logements aidés.

   En secteur 1AUrg, les constructions d'habitation devront prévoir au moins 25% de logements aidés à l'échelle de toute la ZAC Rive Gauche.
3. Les opérations d'habitation à condition de répondre à la densité minimale de logements définie ci-après :

Secteur	Localisation du (ou des) site(s)	DENSITÉ MINIMALE DE LOGEMENTS PAR HECTARE ouvert à l'urbanisation (surface brute y compris les voiries et espaces publics)
1AUa	Au nord d'Oeutrange	20 logements/ha
1AUb	Garche	25 logements/ha
1AUb	Garche, chemin de la Kiesel	Non réglementé
1AUc	Volkrange	25 logements/ha
1AUc	Beuvange	20 logements/ha
1AUc	Veymerange	Non réglementé
1AUd	Elange	25 logements/ha
1AUf	Rive Droite	60 logements/ha
1AUg	Rue Alexandre Dreux	40 logements/ha
1AUh	Laydecker, Rue des Romains	60 logements/ha
1AUh	Etangs Saint-Pierre	Non réglementé
1AUj	Malgrange	40 logements/ha
1AUk	Thionville-Manom	40 logements/ha
1AUℓ	Chemin du Fort	Non réglementé
1AUk	Rue des Corporations	Non réglementé
1AUrg	ZAC Thionville Rive Gauche	Non réglementé

4. Les aires de jeux et de sport à condition que ces sports ne soient pas motorisés ;
5. Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations,
6. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière.
7. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Conditions d'urbanisation de la zone

1. L'urbanisation de chaque secteur ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement.
2. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation.
3. Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation pour chacun des secteurs.
4. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
5. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
6. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs.

Article 1AU - 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 1AU - 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux

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 domestiques

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

1. Les aménagements sur le terrain doivent favoriser l'infiltration sur place et garantir l'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur.
2. Le pétitionnaire devra procéder au raccordement de ses écoulements des eaux pluviales de ruissellement à son propre réseau et ce à l'intérieur de sa propriété. Tout déversement sur le domaine public est strictement interdit.
3. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les eaux de pluies et de ruissellement doivent être infiltrées ou/et stockées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération par des dispositifs adaptés. Dans tous les cas, le débit de fuite de l'opération doit être limité conformément aux dispositions spécifiques définies par le gestionnaire des réseaux pour chaque site.

Réseaux secs

Les branchements privés au réseau public doivent être enterrés.

Article 1AU - 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 1AU - 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.
2. Les dispositions du présent article s'appliquent :
   – par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation,
   – à tout point du bâtiment.
3. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer. Toutefois, une implantation en limite des nouvelles voies peut être autorisée dans le secteur 1AUj (secteur « Malgrange »).
4. De plus, dans le secteur 1AUc au sud de Veymerange, les constructions respecteront un recul minimal de 6 (six) mètres par rapport à la RD 14a.
5. Dans le secteur 1AUℓ :
   – les constructions s'implantant à l'alignement de l'espace public, actuel ou futur, sont autorisées ;
   – les maisons en bande devront s'implanter en limite séparative ou au-delà d'une bande de 2 mètres en respectant les règles d'implantation vis-à-vis des limites séparatives.
6. Dans le secteur 1AUrg :
   - les constructions s'implantant à l'alignement de l'espace public, actuel ou futur, sont autorisées. En cas de recul, les constructions doivent s'implanter au-delà d'une bande de 20 mètres en respectant les règles d'implantation vis-à-vis des limites séparatives. Pour les équipements publics : non réglementé.
   - Les dépassés de toiture, les balcons et les volumes en saillie sont autorisés en survol ou surplomb du domaine public. Ces ouvrages doivent être situés à une hauteur de 4 mètres minimum au-dessus du sol. Une autorisation expresse de la Ville déterminera les conditions de survol ou surplomb du domaine public. Les étages pourront également être construits en recul des emprises publiques afin de favoriser la diversité des formes architecturales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas

– aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer ou avec un recul inférieur ou égal à deux mètres

Article 1AU - 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du bâtiment.
2. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Pour les logements individuels d'une hauteur inférieure à 6 mètres : à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 3 mètres.
4. Pour les maisons en bande dans le secteur 1AUℓ , à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les logements respecteront une distance ne pouvant être inférieure à 2 mètres.
5. Pour les équipements publics : non réglementé.

<u>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</u>

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui peuvent s'implanter soit sur limite, soit à une distance maximale de 0,50 m.

Article 1AU - 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU - 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions sera inférieure ou égale à :

- dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUg et 1AUm : 50 % de la superficie de l'unité foncière,
- dans les secteurs 1AUc, 1AUd, 1AUf, 1AUh, 1AUj et 1AUk : 70% de la superficie de l'unité foncière,
- Dans les secteurs 1AUℓ : 40 % de l'unité foncière.
- Dans le secteur 1AUrg : non réglementé.

Article 1AU - 10 Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale est limitée comme suit :
   - en secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, ~~1AUℓ~~ et 1AUm : 10 mètres,
   - en secteurs 1Aud et 1AUℓ : 12 mètres,
   - en secteurs 1AUk, 1AUg, 1AUh, 1AUj : 15 mètres.

Exceptionnellement et pour des raisons architecturales ou urbaines (signal, marquage d'angle de rues, …), une hauteur supérieure peut être autorisée dans le secteur 1AUj en cas de dernier étage en attique. Cette hauteur ne devra en aucun cas excéder 18 m. Cette exception ne concerne que les constructions situées à l'angle de deux voies et contribuant de manière significative à l'embellissement de l'entrée du quartier ou de l'entrée de ville de manière générale.

- en secteur 1AUf : 21 mètres et 54 m pour une seule émergence autorisée pour des raisons architecturales et urbaines notamment pour répondre en rive droite de la Moselle aux immeubles implantés en rive gauche dans le centre-ville (tours Clémenceau-Concorde et Charlemagne).
- en secteur 1AUrg : 26 mètres, et 36 mètres pour trois émergences autorisées ponctuellement pour des raisons architecturales et urbaines. La hauteur est calculée à partir d'une côte de terrain sur l'espace public définie par l'aménageur.

2. La hauteur totale des petites constructions est limitée à 3,50 m hors tout.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, antennes, cages d'escalier, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)

Article 1AU - 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les coffrets de concessionnaires, situés en limite de propriété doivent être intégrés soit à la construction, soit au dispositif de clôture, soit au projet paysager.
3. La hauteur des clôtures est limitée de la façon suivante :
   - En secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUℓ et 1AUm, les clôtures sur rue seront constituées par un mur bahut ne dépassant pas 0,40 mètre de hauteur et doublées d'une haie végétale. Cependant, les clôtures constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre et surmontées d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille…) sont autorisées à condition que la hauteur totale ne dépasse pas 1 mètre.
   - En secteur 1AUh les clôtures éventuelles sur rue seront constituées d'une haie végétale.
   - En secteurs 1AUk, 1AUg, 1AUj, 1AUf, les clôtures sur rue seront constituées soit par une haie végétale, soit par un mur bahut ne dépassant pas 0.60 mètre de hauteur et doublées d'une haie végétale ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille…). La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2.00 mètres.
   - En secteur 1AUrg, la hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre, elles sont doublées d'une haie végétale.
   - La hauteur des autres clôtures est limitée à 2,00 (deux) mètres.

   Le plan de la clôture sera joint aux demandes de permis de construire ou de déclaration préalable.

Article 1AU - 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions communes à toutes les occupations et utilisation du sol

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. La surface minimale d'un emplacement est de 12,50 m² au moins, non compris les dégagements, et de 25 m² au moins y compris les accès. Sa largeur minimale devra être de 2,50 m.
3. Le nombre de places à réaliser devra être conforme aux normes de stationnement définies ci-dessous. Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour toute surface affectée aux garages, abris, piscines…

De plus, pour les occupations et utilisations du sol suivantes :

Le nombre de places à réaliser devra être conforme aux normes de stationnement définies ci-dessous.

Destination des constructions	Nombre de places
Surfaces destinées à l'habitation	
- pour une construction dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m² :	
▪ de 0 à 50 m² de surface de plancher	0
▪ de 0 à 100 m² de surface de plancher	2
▪ de 0 à 200 m² de surface de plancher	3
Pour toute construction dont la surface de plancher est supérieure à 200 m² ▪ par tranche entamée de 50 m² ▪ en secteur 1AUrg et 1AUf, par tranche entamée de 60 m²	1
Surfaces destinées au commerce	
▪ par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher	1
▪ en dehors du secteur 1AUrg pour toute construction dont la surface de plancher est supérieure à 500 m², par tranche entamée de 100 m²,	4
Surfaces destinées aux bureaux	
▪ par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher	2
Surfaces destinées à l'artisanat ou à l'industrie	
▪ de 0 à 100 m² de surface de plancher	2
▪ par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher supplémentaire	1

4. Pour les résidences séniores : 1 place pour 3 unités d'hébergement (le terme unité d'hébergement est limité aux logements jusqu'au 2 pièces).
5. Pour les crèches : Un nombre suffisant d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération devra être réalisé en dehors des voies et emprises publiques.
6. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

Article 1AU - 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc 1AUd, 1AUj, 1AUk, 1AUℓ et 1AUm:

1. 20 % au moins de l'unité foncière devra être traités en espaces verts, non imperméabilisés.
2. Les superficies de toitures végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul des surfaces visées au paragraphe ci-dessus, dans la limite de 20 % de leur surface.
3. Il devra être prévu la plantation de 2 arbres par tranche entamée de 100 (cent) m² de surface de plancher.
4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de plantations sur son/ses propre(s) terrain(s), les arbres manquants pourront être plantés dans tout parc public ou terrain privé situé dans un rayon de 300 m de l'opération projetée.
5. Toute opération d'aménagement sur une unité foncière de plus d'1 hectare devra réserver et aménager un espace minimum de 3% de la surface de l'unité foncière de l'opération pour la création d'un espace récréatif commun, équipé selon les besoins générés par le projet (placette, aire de jeux…).

Dans le secteur 1AUrg :

1. 20% au moins de l'unité foncière devra être traité en espaces verts, non imperméabilisés.
2. Il devra être prévu la plantation d'un arbre d'une hauteur supérieure à 8 m à taille adulte par tranche de 150 m² d'espaces extérieurs non bâtis. Afin de favoriser une diversité d'essences, de formes et de ports, une hauteur inférieure est autorisée en cas de panachage, sous réserve qu'au moins 50% des arbres atteignent une hauteur supérieure à 8 m à taille adulte.

Article 1AU - 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 1AU - 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Article 1AU - 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique en vertu de la loi de modernisation de l'économie de 2008 qui impose aux maitres d'ouvrage le câblage en fibre des bâtiments neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel, pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée à partir du 1er Avril 2012.

Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone 1AUE

Caractère de la zone

La zone 1AUE correspond à un secteur à caractère naturel ou agricole de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation fixées pour le secteur situé Rue d'Escherange à Oeutrange.

Elle est destinée à accueillir principalement les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux installations de loisirs.

Les dispositions générales du titre I du règlement peuvent apporter des définitions utiles à la compréhension des règles.

Extrait du rapport de présentation

Article 1AUE - 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et aménagements à destination d'activités industrielles, artisanales, agricoles ou forestières ;
2. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
3. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation temporaire induites par un chantier ;
4. Les dépôts de véhicules
5. Les carrières

Article 1AUE - 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à destination d'habitation à condition :
   – qu'elles soient nécessaires aux personnels des services publics ou d'intérêt général implantés dans la zone,
   – ou qu'elles soient liées à un intérêt collectif ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Conditions d'urbanisation de la zone

1. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation

2. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

3. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
4. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs.

Article 1AUE - 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

1 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1. Voirie

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 1AUE - 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux

2. Eau potable

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

3. Assainissement

a. Eaux usées domestiques

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

b. Eaux usées non domestiques

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

c. Eaux pluviales

1 Les aménagements sur le terrain doivent favoriser l'infiltration sur place et garantir l'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur.

2 Le pétitionnaire devra procéder au raccordement de ses écoulements des eaux pluviales de ruissellement à son propre réseau et ce à l'intérieur de sa propriété. Tout déversement sur le domaine public est strictement interdit.

3 En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les eaux de pluies et de ruissellement doivent être infiltrées ou/et stockées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération par des dispositifs adaptés (noues, puits d'infiltration, bassin de rétention…). Dans tous les cas, le débit de fuite de l'opération doit être limité à 3 litre/seconde/ha.

Réseaux secs

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 1AUE - 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 1AUE - 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas

– aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer ou avec un recul inférieur ou égal à deux mètres.

Article 1AUE - 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 (deux) mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas

aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui peuvent s'implanter soit sur limite, soit à une distance maximale de 0.50 m.

Dispositions particulières aux berges des cours d'eau

Les constructions nouvelles devront respecter les marges de recul minimal obligatoire figurant aux documents graphiques, par rapport aux berges des cours d'eau.

Article 1AUE - 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AUE - 9 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 1AUE - 10 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 1AUE - 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Article 1AUE - 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et aménagements doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Article 1AUE - 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé

Article 1AUE – 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 1AUE - 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 1AUE - 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier

doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone 1AUX

Caractère de la zone

La zone 1AUX correspond à un secteur à caractère naturel ou agricole de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies :
- pour le secteur 1AUX de l'Ancienne Gare ;
- pour les secteurs 1AUXc à Beuvange et secteur Laydecker ;
- pour le secteur 1AUXa destiné à l'accueil du projet EUROPORT

La zone est destinée à accueillir principalement des constructions à destination industrielle, artisanale ou commerciale, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

Elle comporte des secteurs soumis au risque d'inondation, conformément au Plan de Prévention du Risque d'Inondation approuvé.

Elle comprend deux secteurs :
- 1AUXa destiné destiné à l'accueil du projet EUROPORT ;
- 1AUXc (route de Volkrange, et rue de Laydecker), destinés aux implantations commerciales.

Les dispositions générales du titre I du règlement peuvent apporter des définitions utiles à la compréhension des règles.

Extrait du rapport de présentation

Article 1AUX - 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et aménagements à destination d'activités agricoles
2. Les habitations légères de loisirs
3. Les campings
4. Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
5. Les garages collectifs de caravanes
6. Les parcs d'attraction
7. Les étangs et autres plans d'eau
8. Les carrières
9. De plus, dans le secteur 1AUXc, les constructions à destination industrielles, artisanales à l'exception de celles liées et nécessaires au fonctionnement de la zone commerciale.

Article 1AUX - 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à destination d'habitation à condition :
   - qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable ;
   - qu'elles soient, sauf raison de sécurité, intégrées au volume du bâtiment d'activités
   - que les superficies cumulées destinées au logement n'excédent pas 120 m² de surface de plancher par site ;

2. Les aires de stationnement ouvertes au public,
3. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et dans le cas de fouilles archéologiques.

- Dans le secteur 1 AUXa :

Les constructions à destination de commerce à condition qu'elles soient liées aux besoins des activités logistiques et industrielles de la zone EUROPORT

Conditions d'urbanisation de la zone

1. L'urbanisation de chaque secteur de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement.

2. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation

3. Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation pour chacun des secteurs.

4. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

5. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

6. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs.

Article 1AUX - 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Voirie

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra présenter une largeur d'emprise de 8 (huit) mètres minimum.

Voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 1AUX - 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux

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 domestiques

1. Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
2. Eaux usées non domestiques
3. Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

1. Les aménagements sur le terrain doivent favoriser l'infiltration sur place et garantir l'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur.
2. Le pétitionnaire devra procéder au raccordement de ses écoulements des eaux pluviales de ruissellement à son propre réseau et ce à l'intérieur de sa propriété. Tout déversement sur le domaine public est strictement interdit.
3. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les eaux de pluies et de ruissellement doivent être infiltrées ou/et stockées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération par des dispositifs adaptés (noues, puits d'infiltration, bassin de rétention…). Dans tous les cas, le débit de fuite de l'opération doit être limité à 3 litre/seconde/ha.

Réseaux secs

Les branchements privés des lignes publics doivent être enterrés.

Article 1AUX - 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 1AUX - 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques existantes à modifier ou à créer.

2. Tout point d'une construction ou installation doit être édifié en respectant un recul minimal :
   - de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies
   - de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
3. De plus, dans le secteur 1AUXc « Laydecker », les constructions situées en bordure de l'autoroute A31 devront être implantées conformément au plan de zonage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer ou avec un recul inférieur ou égal à deux mètres.

Article 1AUX - 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point de la construction.
2. A moins qu'il ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points (L = H/2) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Dispositions particulières aux berges des cours d'eau

Les constructions et installations nouvelles devront respecter un recul minimal de 10 (dix) mètres, par rapport aux berges des cours d'eau.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer ou avec un recul inférieur ou égal à deux mètres.

Article 1AUX - 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 (cinq) mètres.

Article 1AUX - 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions sera inférieure ou égale à 70% de la superficie de l'unité foncière.

Article 1AUX - 10 Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen de la voie, pris à l'axe de la rue devant la construction.
2. Dans toute la zone, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres. Toutefois, elle peut atteindre 20 mètres dans le secteur 1AUXa.

- Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

– aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
– aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
– aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que château d'eau, pylônes, cheminée, silos, tours de fabrication, tours de séchage, d'exercice...).

Article 1AUX - 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation.
3. Les postes de transformation électrique doivent être intégrés architecturalement aux constructions nouvelles ou existantes.
4. Les coffrets de concessionnaires, situés en limite de propriété doivent être intégrés soit à la construction, soit au dispositif de clôture, soit au projet paysager.

Article 1AUX - 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions communes à toutes les occupations et utilisation du sol

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondant à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux, restaurants d'entreprise, salles de réunions… à l'exception des logements). Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la normes définie au table ci-après.
3. Le nombre de places à réaliser devra être conforme aux normes de stationnement définies ci-dessous :

Destination des constructions	Nombre de places

Destination des constructions	Nombre de places
Dans le secteur 1AUX	
Surfaces destinées aux bureaux	
Surface de plancher créée comprise entre 0 et 50 m²	1
Surface de plancher créée supérieure à 50 m², par tranche entamée de 25 m², dès le 1er m²	1
Surfaces destinées au commerce	
Surface de plancher créée, comprise entre 0 et 300 m²	0
Surface de plancher créée au-delà de 300m² et jusqu'à 2 000 m², par tranche entamée de 100 m²	1
Surface de plancher supérieure à 2 000 m², par tranche entamée de 50 m², dès le 1er m²	1
Surfaces destinées à l'artisanat ou à l'industrie	
Surface de plancher créée, comprise entre 0 et 100 m²	2
Surface de plancher supérieure à 100 m², par tranche entamée de 100 m², dès le 1er m²	1
Surfaces destinées à l'entrepôt	
Surface de plancher créée comprise entre 0 et 200 m²	2
de surface de plancher créée au-delà de 200m² et jusqu'à 10 000 m², par tranche entamée de 500 m²	1
Surface de plancher créée supérieure à 10 000 m², par tranche entamée de 1 000 m², dès le 1er m²	1

4. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

Article 1AUX - 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.
2. 5 % au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts perméables et plantés.
3. Les marges d'isolement des installations et dépôts, ainsi que les aires de stockage extérieures devront être masquées par un écran végétal.
4. De plus, dans le **secteur 1AUXc** :
   - Les aires de stationnement devront comporter 1 arbre pour 8 places de stationnement automobile,
   - 25 % au moins de la superficie des espaces dévolus au stationnement devront rester perméables.
   - Une bande plantée et arborée d'au moins 10 mètres de profondeur devra être prévue en bordure de la RD 14 (Route de Volkrange).
   - L'espace situé entre la limite d'emprise de l'autoroute A31 et la façade des constructions qui lui font face devra être traité en espace vert.
   - Les clôtures devront être doublées de haies vives.

Article 1AUX - 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 1AUX - 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluies, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Article 1AUX - 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

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

Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme.
Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à destination d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.
Elle comporte des secteurs soumis au risque d'inondation, conformément au Plan de Prévention du Risque d'Inondation approuvé.
La zone 2AU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU.

Les dispositions générales du titre I du règlement peuvent apporter des définitions utiles à la compréhension des règles.

Extrait du rapport de présentation

Article 2AU - 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 2AU sont interdites.

Article 2AU - 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.
2. L'extension mesurée des constructions existantes.
3. L'extension des équipements d'intérêt général.

Article 2AU - 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 2AU - 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé

Article 2AU - 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 2AU - 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 2AU - 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point de la construction.
2. Toute construction s'implantera sur limite séparative ou respectera un recul minimal de 3 mètres.
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

Article 2AU - 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU - 9 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 2AU - 10 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 2AU - 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 2AU - 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article 2AU - 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé

Article 2AU - 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 2AU - 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 2AU - 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé.

Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone 2AUX

Caractère de la zone

La zone 2AUX correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme.
Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à destination économique
Elle comporte des secteurs soumis au risque d'inondation, conformément au Plan de Prévention du Risque d'Inondation approuvé.

La zone 2AUX est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU.

Les dispositions générales du titre I du règlement peuvent apporter des définitions utiles à la compréhension des règles.

Extrait du rapport de présentation

Article 2AUX - 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2AUX 2 sont interdites.

Article 2AUX - 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition

1. d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.
2. d'être nécessaires à l'extension et à l'aménagement des constructions d'habitation et leurs dépendances existant dans la zone 2AUX, sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol de 450 m².

Article 2AUX - 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 2AUX - 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé

Article 2AUX - 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 2AUX - 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 2AUX - 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point de la construction.
2. Toute construction s'implantera sur limite séparative ou respectera un recul minimal de 3 mètres.
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

Article 2AUX - 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AUX - 9 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 2AUX - 10 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 2AUX - 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 2AUX - 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article 2AUX - 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé

Article 2AUX - 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 2AUX - 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 2AUX - 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone

La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à accueillir les exploitations agricoles et les constructions et installations qui en sont le complément normal.

Elle comprend un secteur Am destiné à accueillir les constructions et installations liées à l'activité de maraîchage ainsi qu'à la production, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits issus de l'exploitation.

Elle comporte des secteurs soumis au risque d'inondation, conformément au Plan de Prévention du Risque d'Inondation approuvé.

Elle comporte également, à Garche, des secteurs de maîtrise de l'urbanisation autour du centre nucléaire de production d'électricité de Cattenom.

Elle comporte des zones d'aléas miniers.

Les dispositions générales du titre I du règlement peuvent apporter des définitions utiles à la compréhension des règles.

Extrait du rapport de présentation

Article A - 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article A - 2 sont interdites.

Article A - 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées, sous réserve de respecter les conditions particulières suivantes :

1. Les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
2. Les constructions ou installations à usage d'habitation sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole. Ces logements ne pourront être autorisés que si les bâtiments à usage agricole sont concomitants ou préexistants et s'ils sont situés à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole.
3. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme…) à la transformation et au commerce (locaux de transformation et de vente directe de produits à la ferme…) à condition que ces activités soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole et liées à une exploitation agricole et en demeurent l'accessoire ;
4. Les unités de méthanisation liées à l'activité agricole.
5. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires :
   - soit aux services publics ou d'intérêt général ;

- soit aux aménagements des berges des cours d'eau ;
- soit à l'exploitation des réseaux et voies.

6. Les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, téléphoniques, d'eau et d'assainissement, de téléphonie, …) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
7. Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,
8. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le secteur Am :

Sont autorisées les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'activité de maraîchage, à la production, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits qui en sont issus.

Article A – 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La desserte des constructions autorisées devra se faire par un accès unique et sécurisé sur la voirie départementale ou nationale.
3. Le long des routes départementales et nationales, les accès sont limités à un seul par propriété, la distance entre deux accès devant rester supérieure à 80 mètres. Ils sont interdits lorsque le terrain peut être desservi par une autre voie.
4. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies expresses et les autoroutes.

Article A – 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle autorisée qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau.

Assainissement

L'assainissement devra être assuré par un système d'épuration conformément aux textes en vigueur.

Article A – 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article A – 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
   - Pour les constructions à usage d'habitation :
     - de 100 mètres de l'axe des autoroutes,
     - de 30 mètres de l'alignement des routes départementales et nationales
     - de 5 mètres de l'alignement des autres voies
   - Pour les autres constructions :
     - de 100 mètres de l'axe des autoroutes,
     - de 20 mètres de l'alignement des routes départementales et nationales
     - de 5 mètres de l'alignement des autres voies
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins 10 (dix) mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Article A – 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du bâtiment.

2. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout le plus haut du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.
3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
4. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

Dispositions particulières

Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins 10 (dix) mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Article A – 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur Am :

- Les constructions et installations autorisées dans la zone devront maintenir entre elles un espace libre de toute construction d'au moins 6 mètres.

Article A - 9 Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Am :

- Les serres agricoles dédiées à la culture maraîchère ne devront pas dépasser 7 000 m² d'emprise au sol par module.
- L'emprise au sol des constructions destinées à l'activité commerciale liée à l'exploitation est limitée à 800 m².

Article A - 10 Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur Am :

- La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est limitée à 8 m.

Article A - 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Coloration des façades : l'utilisation du blanc pur est interdite.

Panneaux solaires : ils devront être intégrés aux toitures des bâtiments agricoles.

- Dans le secteur Am :

- Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère des constructions autorisées dans la zone. Des aménagements paysagers constitués d'essences locales devront être prévus afin de limiter l'impact des nouvelles constructions.

- En dehors des serres agricoles, l'ensemble des activités liées à l'exploitation devra être regroupée en un seul bâtiment.

Article A - 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

- Dans le secteur Am :

- Le nombre d'aires de stationnement est limité à 40 places réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

Article A - 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les aires de stockages doivent être plantées en leur périphérie par des plantations d'essences variées.

Article A - 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article A – 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article A – 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

Caractère de la zone

La zone N correspond à des secteurs naturels ou forestiers, partiellement ou non desservis par des équipements publics.

Elle comprend plusieurs secteurs de zone qui répondent à des dispositions particulières :

- le secteur Nb – secteur destiné aux activités de sports et de loisirs,
- le secteur Nc – secteur correspondant aux cimetières et à leurs abords
- le secteur Nh – constructions isolées et/ou non desservies par l'ensemble des réseaux
- le secteur Nj – jardins familiaux, et secteurs correspondant à des parcelles en périphérie ou en cœur d'ilots des quartiers villages
- le secteur Np – correspondant à des secteurs de parcs urbains ou d'espaces récréatifs et de loisirs

Elle comporte des secteurs soumis au risque d'inondation, conformément au Plan de Prévention du Risque d'Inondation approuvé.

Elle comporte également, à Garche, des secteurs de maîtrise de l'urbanisation autour du centre nucléaire de production électrique de Cattenom.

Elle comporte, à l'ouest du territoire communal, des zones d'aléas miniers.

Les dispositions générales du titre I du règlement peuvent apporter des définitions utiles à la compréhension des règles.

Extrait du rapport de présentation

Article N - 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – N sont interdites.

Article N – 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toute la zone

1. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
2. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
   - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
   - soit aux aménagements des berges des cours d'eau ;
   - soit à l'exploitation des réseaux et voies.
3. Les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, téléphoniques, d'eau et d'assainissement, de téléphonie, …) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
4. Les ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion de la Moselle,
5. Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,

6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

De plus :

Dans le secteur Nb

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation de merlons ou tout autre aménagement permettant d'assurer ou de renforcer la sécurité des personnes dans le secteur.

Dans le secteur Nc

1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'inhumation des morts.
2. Les espaces de stationnement ouverts au public.

Dans le secteur Nh

1. L'extension mesurée des constructions d'habitation existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
2. Une petite construction, d'une emprise au sol maximale de 35 (trente cinq) m², à condition d'une seule petite construction par logement existant
3. Une piscine par unité foncière

Dans le secteur Nj

1. Les petites constructions d'une emprise au sol maximale de 20 (vingt) m², à raison d'une petite construction par unité foncière.
2. Une piscine par unité foncière.

Dans le secteur Np

1. L'extension mesurée des constructions d'habitation existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
2. Les constructions et bâtiments publics destinés à accueillir des activités touristiques, sportives, socio-culturelles et éducatives.

Article N - 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3. Est interdit tout accès nouveau hors agglomération sur les Routes Nationales et les Routes Départementales RD 57, RD 14, RD 14a, RN 153.
4. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied non ouverts au public autrement qu'à pied, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Voirie

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article N - 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
2. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
3. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Assainissement

L'assainissement devra être assuré par un système d'épuration conformément aux textes en vigueur.

Article N - 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article N - 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
   - de 15 mètres de l'alignement des routes départementales et nationales
   - de 5 mètres de l'alignement des autres voies
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

4. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins 10 (dix) mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements des cours d'eau.

Article N - 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du bâtiment.
2. **Dans toute la zone à l'exception du secteur Nj** : A moins qu'elle ne soit édifiée sur la limite séparative, toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 0.50 mètre (cinquante centimètres) par rapport aux limites séparatives.
3. **Dans les secteurs Nj** : A moins qu'elle ne soit édifiée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 (trois) mètres.
4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
5. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

Dispositions particulières

Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins 10 (dix) mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements des cours d'eau.

Article N - 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N - 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée comme suit :

1. Dans le secteur Nh : elle ne peut excéder 35 m²
2. Dans le secteur Nj : elle ne peut excéder 20 m²
3. Dans le secteur Np : elle ne peut excéder 300 m²

Article N - 10 Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction.
3. La hauteur maximale totale est définie de la façon suivante :
   - dans le secteur Nc : la hauteur n'est pas réglementée
   - dans le secteur Nh : l'extension d'une construction ne peut excéder la hauteur du bâtiment d'origine. La hauteur maximale des petites constructions est limitée à 3,50 mètres.
   - dans le secteur Nj : elle est limitée à 3,50 m.
   - dans le secteur Np : elle est limitée à 6,00 m.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article N - 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Article N – 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Article N – 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Non réglementé

Espaces Boisés Classés

1 Les espaces boisés classés figurant au plan de règlement sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Article N - 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article N - 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article N - 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé.