



VILLE DE THIONVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 6 - Projet

Notice de présentation



P.L.U approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 2013

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

PREAMBULE

Contexte réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme de Thionville a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2013. Il a ensuite fait l'objet de cinq procédures de modification : modification n°1 en date du 16 octobre 2014, modification n° 2 en date 08 juillet 2015, modification n° 3 en date du 16 novembre 2016, modification n° 4 en date du 10 avril 2018 et modification n°5, approuvée le 4 avril 2022. Il a également fait l'objet de six procédures de mise à jour.

Le Plan Local d'Urbanisme est un document par nature évolutif, qui doit sans cesse s'adapter aux évolutions du territoire et aux politiques publiques. La procédure de la modification n° 6 engagée par la ville de Thionville s'inscrit dans ce cadre et devra faciliter la mise en place de certains projets prévus sur son ban communal.

Choix de la procédure

Conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

La Commune n'envisage pas :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Tous les ajustements du P.L.U envisagés dans le cadre de cette notice entrent dans le cadre réglementaire de la procédure de modification. Cette dernière a pour objectif d'apporter des modifications correctives et des reformulations visant à améliorer la lisibilité du document et faciliter la réalisation d'un ensemble de projet communaux et intercommunaux prévus dans le PADD.

Dans le cadre de cette procédure, le règlement écrit et le règlement graphique seront ajustés.

PRESENTATION DES MODIFICATIONS

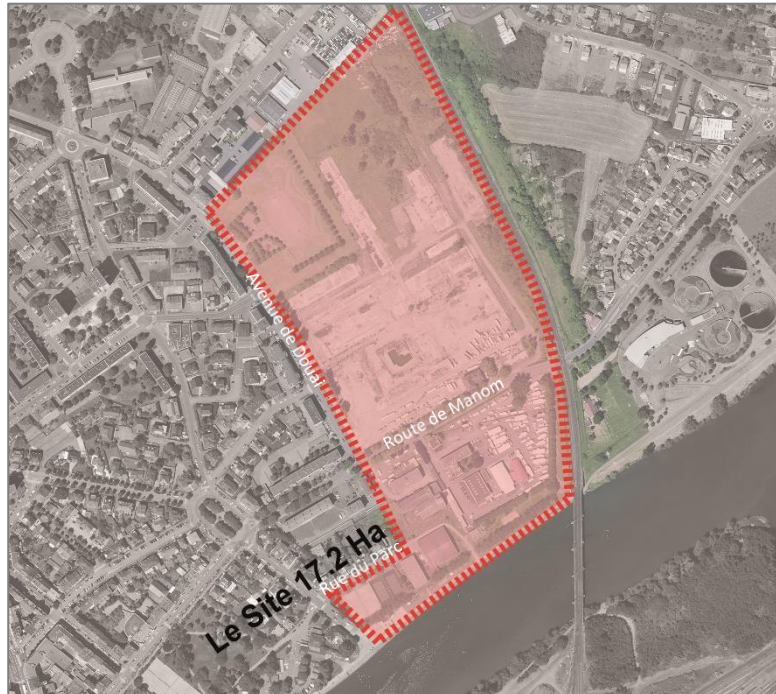
La présente modification concerne deux volets, l'un portant sur des modifications de zonages rendues nécessaires par l'évolution de certaines zones, l'autre concernant des adaptations réglementaires nécessaires à la structuration ou tenant compte de particularismes de secteurs en développement :

1. ZAC Rive Gauche : modification de zonage
2. Groupe Scolaire Notre Dame de la Providence : modification de zonage
3. Collège-Lycée St-Pierre Chanel : modification de zonage
4. Boucle Ravel : adaptations réglementaires de la zone UZ2
5. Zone 1AU : adaptations réglementaires :
 - Modification du secteur 1AUf correspondant à la future ZAC Rive Droite
 - Suppression des secteurs dits « de mixité sociale » ;
 - Modification du secteur 1AU ℓ correspondant au site de la « CRS36 » ;
 - Création d'un secteur 1AUrg correspondant à la ZAC Rive Gauche.
6. Zone UCe, secteur Sainte-Anne / zone ANRU : adaptations réglementaires
7. ZAC Metzange Buchel – modification de zonage
8. Rue des Balanciers – modification de zonage

Point n°1

SECTEUR RIVE GAUCHE – Modification de zonage

1) Localisation



2) Objet de la modification

Le projet Rive Gauche s'inscrit dans la stratégie Thionville 2030. Il vise à transformer la friche industrielle ETILAM en quartier durable et responsable à dominante d'habitation et prévoit la création d'environ 1 000 logements autour d'un parc paysager central et la construction de 3 équipements publics. Le projet intégrera une programmation mixte en matière d'habitat.

La modification vise à faire évoluer le zonage actuel pour mettre le PLU en compatibilité avec la ZAC Rive Gauche. Ainsi un secteur 1AUrg sera créé et le secteur UE sera ajusté.

La modification prévoit en outre la suppression de la servitude de projet.

3) Contexte et motifs de la modification

D'une superficie de 17,2 hectares, la ZAC Thionville Rive Gauche a été créée par délibération du Conseil Municipal le 24 février 2014.

L'aménagement de la ZAC est confié, par contrat de concession d'aménagement, à la SODEVAM. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé le 3 avril 2023.

Le projet d'aménagement consiste à reconverter une friche industrielle en un nouveau quartier de centre-ville, doté d'un vaste parc paysager central et ouvert sur la Moselle. La diversité des formes de l'habitat doit permettre un parcours résidentiel à l'échelle du quartier (du logement aidé au logement de standing), dans un cadre de vie de qualité.

L'aménagement de la ZAC Thionville Rive Gauche doit :

- Répondre à une forte demande en logements tout en conservant les équilibres sociaux et la maîtrise de l'évolution urbaine de la commune ;
- Assurer un renouvellement de la population et le maintien des familles ;

- Accompagner le phénomène de vieillissement de la population ;
- Répondre aux enjeux de développement durable ;
- Concilier un nouvel urbanisme et une qualité de vie ;
- Assurer une continuité avec la ville existante.

Le programme global de construction prévisionnel s'établit à environ 100 000 m² de surface de plancher comprenant :

- Environ 1 000 logements collectifs ou intermédiaires, dont 25% de logements sociaux ;
- Jusqu'à 4 500 m² de surface de plancher à vocation commerciale et de services ;
- Des équipements publics : la Maison des Solidarités et de la Citoyenneté au nord du futur quartier, des courts de tennis couverts et le nouveau Nest au Sud de la Route de Manom.

Le foncier étant maîtrisé par la SODEVAM, les travaux de dépollution en cours et les travaux de viabilisation seront engagés en 2025, la servitude de projet n'a plus lieu d'être.

4) Plan de zonage actuel





Point n°2
INSTITUT NOTRE DAME DE LA PROVIDENCE – Modification de périmètre
et de zonage

1) Localisation



2) Objet de la modification

L'objet de la présente modification vise à modifier le zonage en vue de classer le secteur occupé par l'Institut Notre Dame de la Providence en zone UE, zone destinée aux constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

3) Contexte et motifs de la modification

Les parcelles abritant l'Institut Notre Dame de la Providence (Section 22, n°72 et 73) sont classées en zone UB.

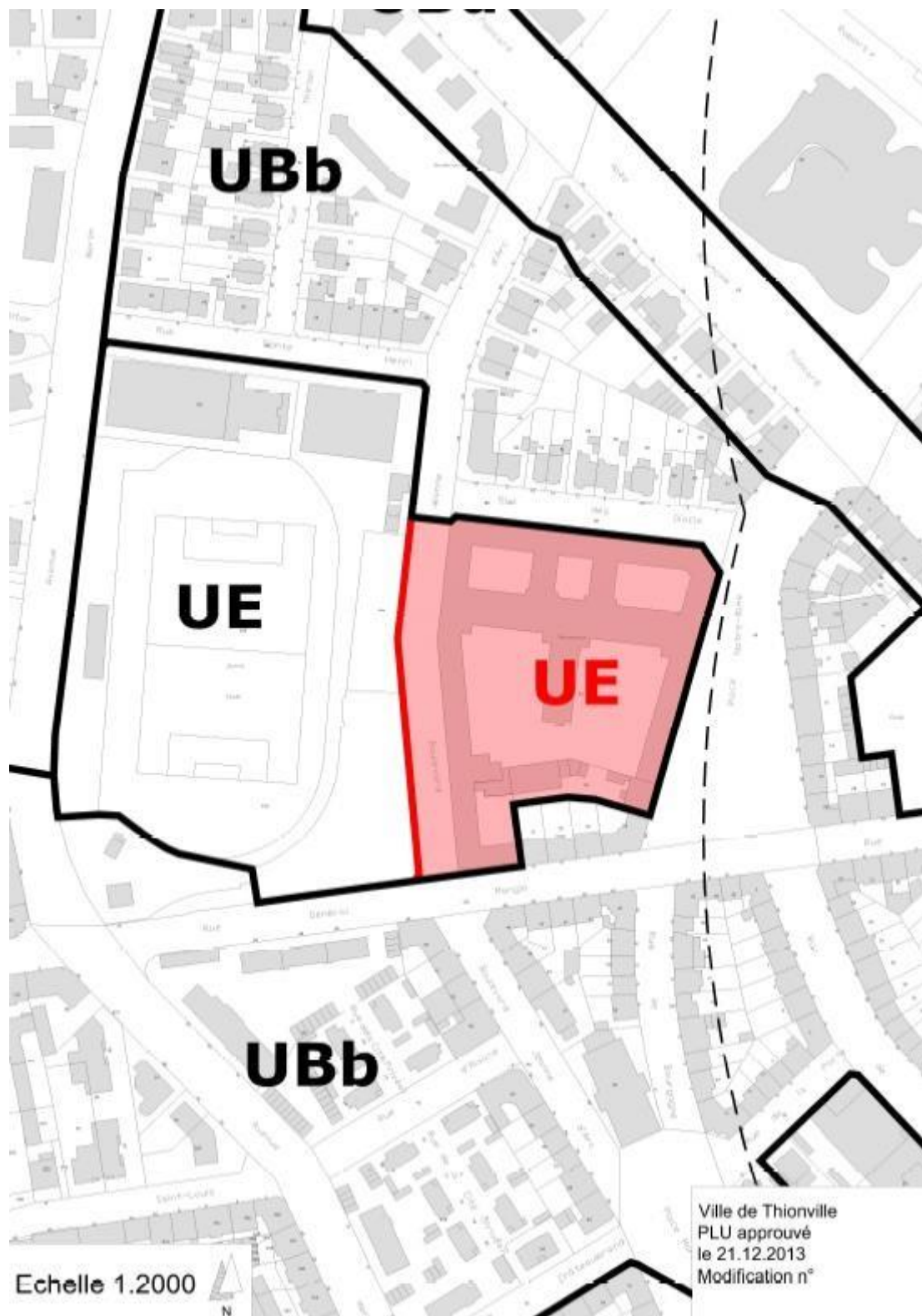
La Zone UB est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. Cette zone située à proximité immédiate du centre ancien présente un caractère essentiellement d'habitat tout en admettant des activités commerciales,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

Considérant que lesdites parcelles abritent des bâtiments et équipements scolaires (salles de classe, gymnases, locaux administratifs, réfectoires) destinés à accueillir des élèves, des étudiants, des enseignants et des personnels administratifs ou non liés au monde de l'éducation, il y a lieu à classer ces parcelles en zone UE, destinée à l'accueil des constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

4) Plan de zonage actuel



5) Plan de zonage projeté



Point n°3
ECOLE LA PETITE SAISON, COLLEGE ET LYCEE ST-PIERRE CHANEL
Modification de périmètre et de zonage

1) Localisation



2) Objet de la modification

L'objet de la présente modification vise à modifier le zonage en vue de classer le secteur occupé par l'école de la Petite Saison, le collège et le lycée St-Pierre Chanel en zone UE zone destinée aux constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

3) Contexte et motifs de la modification

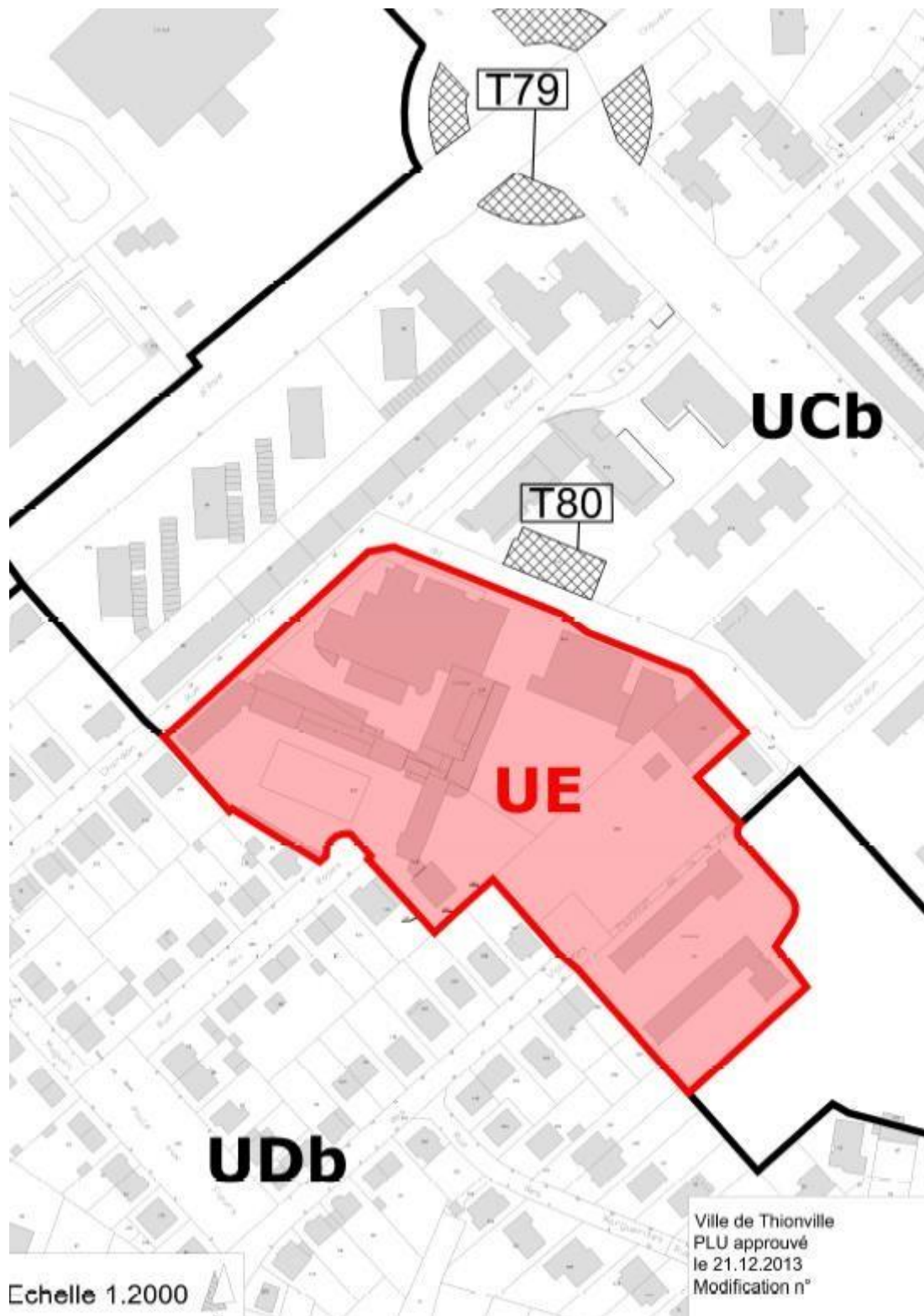
Les parcelles abritant l'école la Petite Saison, le collège et le lycée St-Pierre Chanel sont classées en zone UC. La Zone UC est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond plus particulièrement aux secteurs d'habitat collectif, généralement des grands ensembles.

Considérant que lesdites parcelles abritent des bâtiments et équipements scolaires (salles de classe, gymnases, locaux administratifs, réfectoires) destinés à accueillir des élèves, des étudiants, des enseignants et des personnels administratifs ou non liés au monde de l'éducation, il y a lieu à classer ces parcelles en zone UE, destinée à l'accueil des constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

4) Plan de zonage actuel



6) Plan de zonage projeté



Point n°4

BOUCLE RAVEL - Adaptations réglementaires de la zone UZ2

1) Localisation



2) Objet de la modification

L'objet de la présente modification vise à adapter le règlement du secteur ZF1 au sein de la zone UZ2. Cette zone correspond à la ZAC de Thionville Val Marie créée le 04 août 1983.

3) Contexte et motifs de la modification

La ZAC Thionville Val Marie se décompose en neuf zones et plusieurs secteurs. Le secteur ZF1 correspond notamment à la Boucle Maurice Ravel. L'ensemble des maisons édifiées autour de la boucle a fait l'objet d'une déconstruction totale pour des raisons sanitaires. Afin de permettre une densification mesurée de cette ensemble anciennement constitué de 30 lots de maisons individuelles, il est nécessaire d'apporter des adaptations réglementaires sans impact sur le zonage.

4) Règlement actuel

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 »
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, conciergerie, gardiennage...).

Article UZ2 – 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. 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 m 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 m 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.

Réseaux 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 de 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.

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 règles 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. Près 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.

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 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 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.

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 faîtage.
- 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 faîtage.

- 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.

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 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 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'excéderont pas 0.50 m dans les matériaux de couverture, les avancées de béton sont interdites. Sur pignon : les débords de toitures n'excéderont 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'éclairage 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 boîtes 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.

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 m de hauteur masquant les véhicules à la vue, afin de préserver la dominante végétale de ce secteur.

5. Dans la zone :

Il devra être créée 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 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 1^{er} Avril 2012.

5) Règlement projeté

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

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. 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 m 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 m 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.

Réseaux 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 de 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 règles 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. Près 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 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 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 faîtage.
- 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 faîtage.

- 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 faîtage 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 faîtage 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 faîtage 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 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 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 constituées 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'excéderont pas 0.50 m dans les matériaux de couverture, les avancées de béton sont interdites. Sur pignon : les débords de toitures n'excéderont 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'éclairage 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 boîtes 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 m de hauteur masquant les véhicules à la vue, afin de préserver la dominante végétale de ce secteur.
5. Dans la zone :
Il devra être créée 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 maîtres 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 1^{er} Avril 2012.

Point n°5
ZONE 1AU – Adaptations réglementaires

1) Objet de la modification

La procédure de modification vise à :

- Supprimer la servitude de mixité sociale dans 4 secteurs ;
- Modifier le règlement du secteur 1AU^ℓ correspondant au site de la « CRS36 » ;
- Modifier le règlement du secteur 1AUf correspondant à la future ZAC Rive Droite ;
- Créer un secteur 1AUrg correspondant à la ZAC Rive Gauche.

2) Contexte et motifs de la modification

La Zone 1AU prescrit les dispositions applicables aux zones à urbaniser. Cette zone est régie depuis 2013, de sorte qu'il y a lieu aujourd'hui de tenir compte des constructions et évolutions des secteurs identifiés.

En effet, l'ensemble des secteurs de cette zone est soumis depuis l'adoption du PLU en vigueur à la règle de servitude de mixité sociale.

L'objectif de mixité de certains secteurs est atteint, il y a lieu de les retirer de cette liste : Le Colombier à Elange (1AUd), rue de Marspich à Volkrange (zone 1AUc), route de la Croix Hepich à Elange (zone 1AUd) et rue d'Escherange à Oeustrange (1AUa).

La création de la zone 1AUrg intervient simultanément à la modification de zonage opéré ci-avant sur le secteur Rive Gauche. Le sous-zonage 1AUrg permet de définir, pour le nouveau quartier, une réglementation qui lui est propre, outre les règles communes de la zone 1AU.

Le secteur du Chemin du Fort est soumis à ses règles propres depuis la création de la zone 1AU^ℓ, il est proposé d'ajuster les règles en matière d'implantation et de hauteur des constructions.

Le secteur 1AUf qui correspond à une partie des emprises du projet Rive Droite est en cours de mutation. Le projet d'urbanisme porté par la Ville envisage le développement d'une opération mixte de logements et tertiaires. Le projet prévoit notamment sur le plan urbain et architectural l'édification, à terme, de 3 émergences venant compléter l'immeuble qu'est l'Européen et venant dialoguer avec les immeubles de belle hauteur sis en centre-ville en rive gauche (Beau rivage, Clémenceau, Charlemagne, Turenne). La modification propose d'intégrer cette volonté architecturale en dérogeant ponctuellement aux règles de hauteur.

3) Rédaction actuelle du 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 secteurs :

- le secteur 1AUa, au nord d'Oeustrange
- 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

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 Oeufrange
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 secteurs dit « de mixité sociale » » identifiés au plan de règlement, localisés :

- le secteur 1AUa rue d'Escherange à Oeufrange
- 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.

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
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'Oeustrange	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

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)
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

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.

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.

Ces dispositions 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.

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.

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 : 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

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, 1AU^l 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.
 - 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.

<u>Destination des constructions</u>	<u>Nombre de places</u>
Surfaces destinées à l'habitation	
Pour une construction dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m ² :	
▪ de 0 à 50 m ² de surface de plancher	0
▪ de 0 à 100 m ² de surface de plancher	2
▪ de 0 à 200 m ² de surface de plancher	3

<u>Destination des constructions</u>	<u>Nombre de places</u>
Pour toute construction dont la surface de plancher est supérieure à 200 m ² , par tranche entamée de 50 m ²	1
Surfaces destinées au commerce	
▪ par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher	1
▪ pour toute construction dont la surface de plancher est supérieure à 500 m ² , par tranche entamée de 100 m ² ,	4
Surfaces destinées aux bureaux	
▪ par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	2
Surfaces destinées à l'artisanat ou à l'industrie	
▪ de 0 à 100 m ² de surface de plancher	2
▪ par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher supplémentaire	1

1. Pour les résidences séniors : 1 place pour 3 unités d'hébergement (le terme unité d'hébergement est limité aux logements jusqu'au 2 pièces).
2. 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.
3. 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...).

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 maîtres 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.

4) Nouvelle rédaction du règlement de la zone

La zone 1AU 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.**

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'Oeufrange
- 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 1AU^l chemin du Fort à Guentrange
- 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 Oeustrange
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 Oeustrange~~
- 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'Oeustrange	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

Ces dispositions 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.

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, 1AU ℓ 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.

<u>Destination des constructions</u>	<u>Nombre de places</u>
Surfaces destinées à l'habitation	
Pour une construction dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m ² :	
▪ de 0 à 50 m ² de surface de plancher	0
▪ de 0 à 100 m ² de surface de plancher	2
▪ de 0 à 200 m ² de surface de plancher	3
Pour toute construction dont la surface de plancher est supérieure à 200 m ² :	
▪ par tranche entamée de 50 m ²	1
▪ en secteur 1AUrg et 1AUf, par tranche entamée de 60 m ²	
Surfaces destinées au commerce	
▪ par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher	1
▪ en dehors du secteur 1AUrg pour toute construction dont la surface de plancher est supérieure à 500 m ² , par tranche entamée de 100 m ² ,	4
Surfaces destinées aux bureaux	
▪ par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	2
Surfaces destinées à l'artisanat ou à l'industrie	
▪ de 0 à 100 m ² de surface de plancher	2
▪ par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher supplémentaire	1

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, en nombre suffisant pour répondre aux besoins, et facilement accessible de plain-pied depuis l'espace public.

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 maîtres 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.

Point n°6
ZONE UCe – Adaptations réglementaires

1) Objet de la modification

La procédure de modification vise à réglementer la densité de construction et les obligations en matière de plantations d'arbres ou arbustes du secteur UCe, correspondant au secteur Sainte-Anne au cœur du quartier de la Côte des Roses – Bel Air.

2) Contexte et motifs de la modification

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.

Le secteur UCe identifie le secteur Sainte-Anne.

Il est destiné à accueillir de nouvelles occupations des sols, projetées dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU). Au regard du projet ANRU, il y a lieu de ne pas réglementer la densité, et de modifier en conséquence l'article UC-9.

3) Rédaction actuelle du caractère 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

3. Les aménagements sur le terrain doivent favoriser l'infiltration sur place et garantir l'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur.
4. 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.
5. 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.

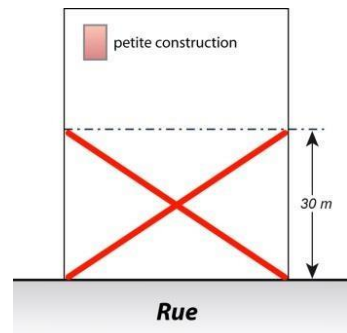
Article UC - 5 Superficie minimale des terrains constructibles

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 dépassements de toiture et les balcons peuvent être 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 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.

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-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.

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

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

4. Pour les résidences seniors : 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) m² de surface de plancher.
7. 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 maîtres 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.

4) Nouvelle rédaction du caractère 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

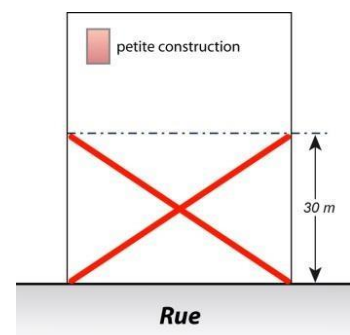
Superficie minimale des terrains constructibles

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 dépassements de toiture et les balcons peuvent être autorisés en survol ou surplomb du domaine public. Ces ouvrages devront respecter les prescriptions suivantes :
 - Être 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,



- Être 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 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.

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-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 construction 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

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

4. Pour les résidences seniors : 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) m² 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

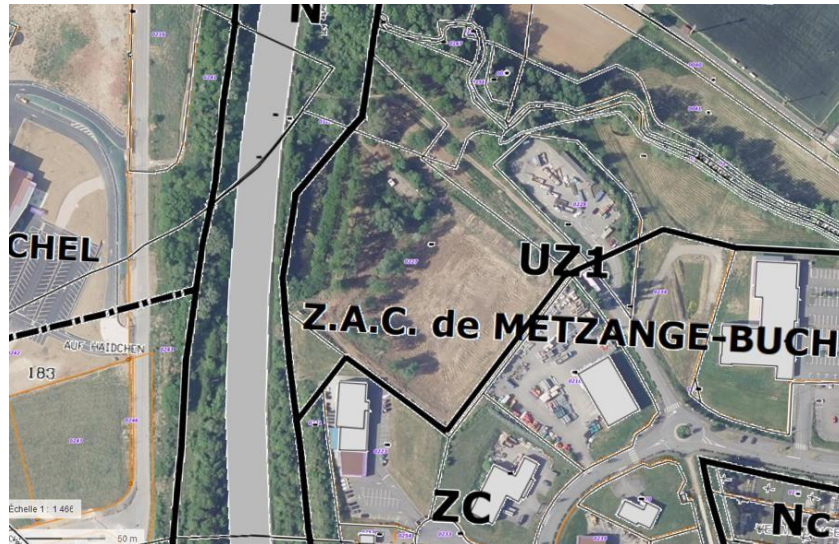
Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

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 maîtres 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.

Point n°7
ZONE UZ1 – Metzange - Buchel

1) Localisation



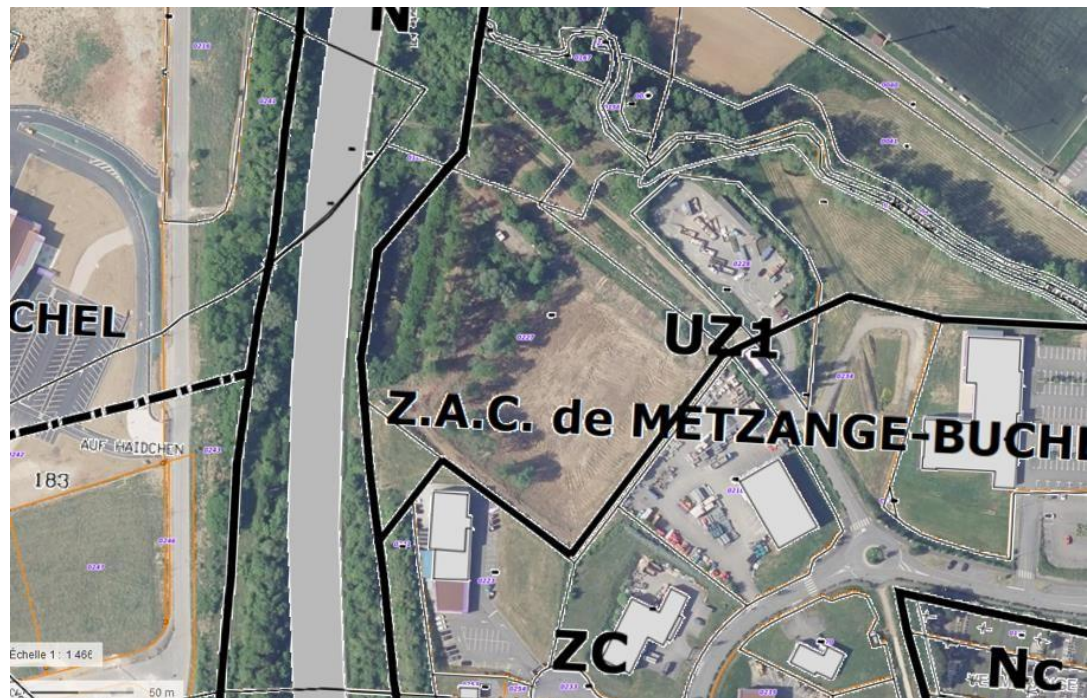
2) Objet de la modification

La modification vise à changer le zonage actuel d'une partie d'un secteur de cette zone classée UZ1 secteur ZE. Le secteur ZE 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 ainsi qu'aux équipements publics sportifs existants.

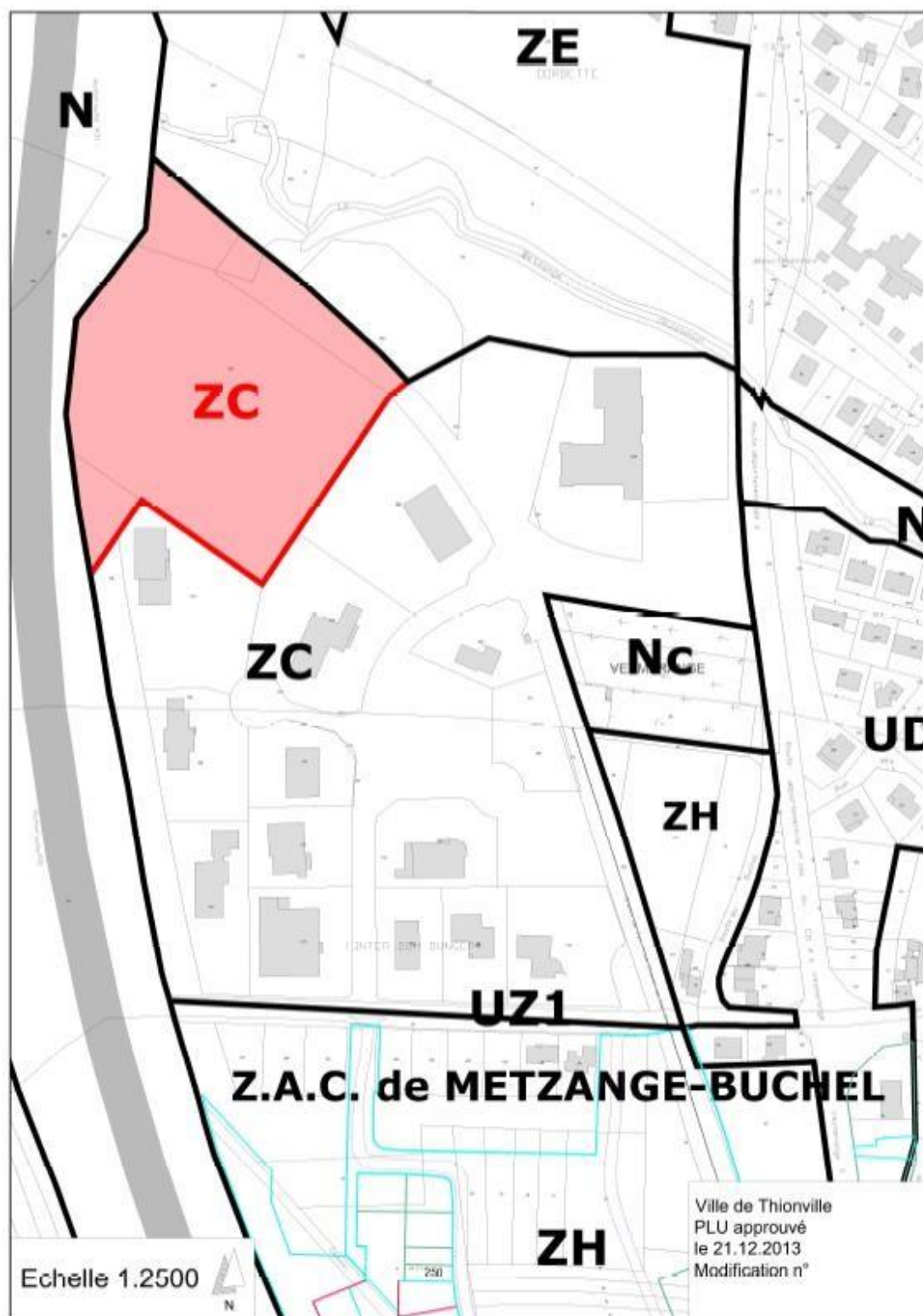
3) Contexte et motifs de la modification

Le bassin de stockage d'eau brute provenant de l'exhaure de la mine de Metzange et destiné au refroidissement de l'ancienne aciérie électrique situé en face de la déchetterie communautaire de Veymerange au cœur de la ZAC de Metzange – Buchel n'a aujourd'hui plus aucune vocation en matière de gestion l'eau. Dès lors, son classement en secteur ZE n'apparaît plus pertinent. Afin de permettre sa mutation à vocation économique, il est proposé d'intégrer son emprise au sein du secteur ZC de la zone UZ1.

4) Plan de zonage actuel



5) Plan de zonage projeté



Point n°7
ZONE UXa – Rue des Balanciers

1) Localisation

La zone se situe à la sortie de Thionville en direction de Manom à proximité du Château de la Grange, dans la partie nord de la rue des Balanciers.



2) Objet de la modification

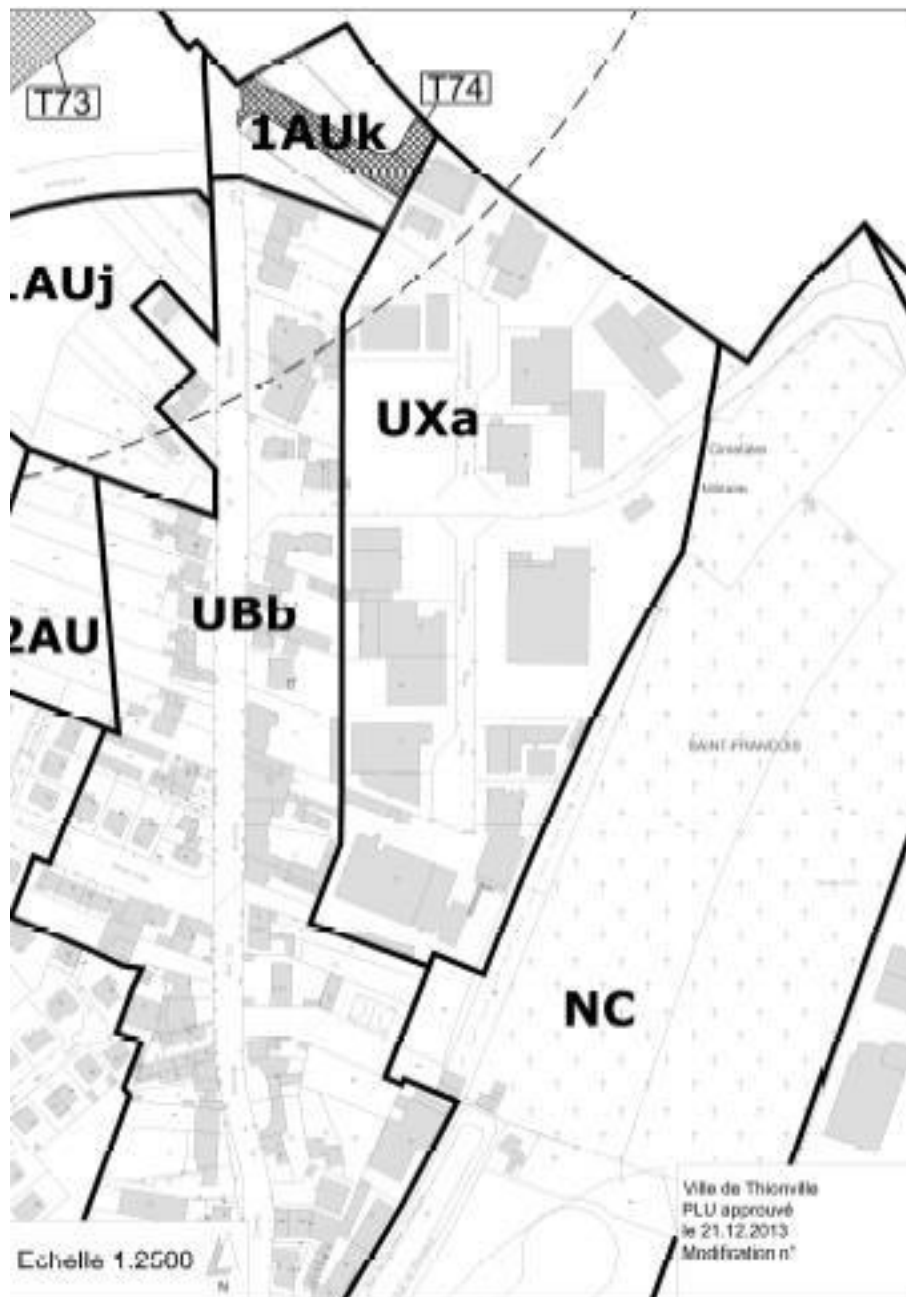
La modification vise à changer le zonage actuel d'une partie de cette zone aujourd'hui classée UXa en étendant le secteur UBb.

3) Contexte et motifs de la modification

Afin d'accompagner le développement urbain des zones voisines en sortie de Thionville et en entrée de Manom, la modification proposée vise à permettre la mutation d'une zone artisanale en voie de désaffectation en quartier à dominante d'habitation.

Cette modification fait suite à l'abandon progressif des activités artisanales de la partie nord de la rue des Balanciers.

4) Plan de zonage actuel



5) Plan de zonage projeté

