

métropole
Grand Nancy



PLAN LOCAL D'URBANISME

Seichamps

Règlement
MODIFICATION SIMPLIFIEE
Mai 2019



SCALEN

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES
NANCY SUD LORRAINE

S O M M A I R E

TITRE 1

Dispositions Générales	5
------------------------------	---

TITRE 2

Dispositions applicables aux zones urbaines	11
---	----

Chapitre 1 : Zone UA	13
Chapitre 2 : Zone UB	21
Chapitre 3 : Zone UC	29
Chapitre 4 : Zone UD	39
Chapitre 5 : Zone UX	47

TITRE 3

Dispositions applicables aux zones à urbaniser	55
--	----

Chapitre 6 : Zone 1 AU	57
Chapitre 7 : Zone 1 AUx	69

TITRE 4

Dispositions applicables aux zones agricoles	77
--	----

Chapitre 8 : Zone A.....	79
--------------------------	----

TITRE 5

Dispositions applicables aux zones naturelles	83
---	----

Chapitre 9 : Zone N	85
---------------------------	----

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Seichamps délimité par tireté entrecoupé de croix sur les plans :

- N° 1 à 4 à l'échelle de 1/2000 ;

Les textes énoncés ci-après sont ceux en vigueur à la date d'approbation du PLU. Leur contenu est susceptible d'évoluer conformément à des changements législatifs et (ou) réglementaires qui surviendraient postérieurement à cette date.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines « zones U », en zones à urbaniser « zones AU », en zones agricoles « zones A » et en zones naturelles et forestières « zones N ».

1 - LES ZONES URBAINES « zones U »

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

➤ **la zone UA :**

La zone UA correspond au centre ancien de Seichamps qui s'organise autour de la Grande Rue et de l'Eglise.

Le cahier de préconisations annexé au rapport de présentation du dossier de POS révisé donne des préconisations concernant les conditions de réalisation et d'implantation de constructions nouvelles ou de transformation de constructions existantes dans le vieux Seichamps qui peuvent être consultées simultanément à la lecture du présent règlement (notamment à la lecture de l'article UA 11). Ces préconisations concernent certains secteurs de la zone UA reportés au plan de zonage.

➤ **la zone UB :**

Zone urbanisée qui recouvre des quartiers d'habitat qui se sont développés essentiellement autour du centre ancien de la commune ainsi que le quartier Martinchamps, le quartier

organisé autour de l'impasse des Roseaux et un quartier limitrophe avec la commune de Pulnoy.

➤ **la zone UC :**

Cette zone recouvre les quartiers d'habitat qui se sont développés sur la rive Nord de la Route de Sarreguemines et les quartiers d'habitat pavillonnaire récents de la commune. Elle comprend un secteur UCa.

Une partie de cette zone située sur les coteaux Nord de la commune est concernée par des risques de glissements de terrains.

➤ **la zone UD :**

Cette zone s'applique aux secteurs où domine l'habitat collectif et aux sites d'équipements publics de la commune.

➤ **la zone UX :**

Il s'agit d'une zone à dominante d'activités située à l'entrée Ouest de la Commune et à l'entrée Est. Elle comprend trois secteurs : UX, UXc (zone du Chanois) UXb et UXa.

2 - LES ZONES A URBANISER « zones AU »

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

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

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

3 - LES ZONES AGRICOLES « zones A »

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

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

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES « zones N »

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

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée qui n'a pas vocation à être urbanisée. Elle est constituée des secteurs suivants :

- le secteur N est situé à l'entrée Est de la commune, au nord de la Route de Sarreguemines. Il est défini pour permettre l'implantation d'équipements à usage de sports, de loisirs et de détente
- le secteur Na est réservé aux parcs publics et squares de la commune,
- le secteur Nb est réservé aux jardins communaux et à la zone de vergers implantée au sud de la ZAC de la Louvière,
- le secteur Nc est réservé à l'extension du cimetière,
- le secteur Nd correspond pour l'essentiel à une zone de risques de mouvements de terrains.
- le secteur Ne concerne le « Jardin Roussel ». Il s'agit d'une zone avec des vergers destinée à l'accueil du public et à la pédagogie,
- le secteur Nf correspond à une aire d'accueil destinée aux gens du voyage,
- le secteur Nl est réservé pour l'implantation d'équipements publics, de sports et de loisirs.

Les limites de ces différentes zones et des secteurs, figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

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

ARTICLE 4 : SITES ARCHEOLOGIQUES

- 1) « En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1 ☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.
- 2) En application du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002, seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :
 - toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant les projets de plus de 50 m² d'emprise terrassée (y compris parkings et voiries) situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges ;
 - toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 3 000 m² d'emprise terrassée (y compris parkings et voiries) sur le reste du territoire communal.
- 3) En application du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 (article R. 442-3-1 du code de l'Urbanisme), doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du préfet de région :
 - les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement des sols liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,5 m ;
 - les travaux d'arrachement ou de plantation d'arbres ou de vigne d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,5 m ;
 - les travaux de création de retenue d'eau ou de canaux d'irrigation d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,5 m.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque lié aux mouvements de terrain et par un risque lié au ruissellement des eaux pluviales en cas d'événement pluvieux exceptionnel. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les carrières,
- Les Pylônes
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol autre que temporaires et liés aux occupations du sol admises.

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

- les constructions à usage industriel ou artisanal sont autorisées à condition que leur présence n'entraîne pas de nuisances tels que bruits, trépidations, odeurs au voisinage des habitations, trafic nocturne important des véhicules et si elle n'entraîne pas de risque du fait de stockage de produits dangereux,
- les affouillements et exhaussements de sol définis au paragraphe R442-2 du code de l'urbanisme sont autorisés lorsqu'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,
- les transformations des constructions à usage agricole sont autorisées à condition qu'il s'agisse de constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation du PLU,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Accès et voirie

3.1. - Accès

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter une largeur inférieure à 3 m sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement ou en limite de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

3.2. - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La création de voiries publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit respecter les largeurs de plate-forme suivantes :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles après examen et avis favorable des services communaux et communautaires compétents.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire peut alors, s'il le souhaite, privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**6.1. - Règle générale**

Les bâtiments nouveaux accolés ou non doivent respecter l'implantation d'une ou des bâtiments voisins existants à la date d'approbation du PLU ou s'implanter à l'alignement des voies publiques.

Un même bâtiment peut à la fois respecter l'implantation d'un ou des bâtiments voisins et s'implanter à l'alignement des voies publiques.

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 25 m par rapport à l'axe de la Route de Sarreguemines.

6.2. - Cas particuliers

Les deux prescriptions de l'alinéa 6.1 ne s'appliquent pas aux bâtiments d'annexes implantées à l'arrière du premier rang d'urbanisation.

Le long des chemins réservés aux piétons et deux-roues non motorisés, les bâtiments doivent respecter un recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'axe des chemins.

Article UA 7 : Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans l'ensemble de la zone UA, les ouvrages d'une surface au sol inférieure à 12 m² et ne dépassant pas 3 m de hauteur absolue :

- pas de prescription

7.2 - Dans la Grand'Rue, rue du Puits Loset, rue Saint-Lambert, rue du Point du Jour

Dans une bande de 8 mètres à partir de l'alignement, les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives.

Au-delà de la bande de 8 m visée précédemment, les bâtiments peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Les bâtiments non contigus doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres au minimum les unes par rapport aux autres.

Cette distance est réduite à 2,50 m pour les bâtiments à usage d'activités commerciales, aux équipements publics, aux ouvrages d'une superficie au sol inférieure à 12 m² et ne dépassant pas 3 mètres de hauteur absolue.

Article UA 9 : Emprise au sol

Pas de prescription

Article UA 10 : Hauteur maximum des constructions**10.1. - Hauteur absolue**

La hauteur des bâtiments par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 8 mètres à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

Lorsqu'elles sont dissociées du bâtiment principal, les annexes et dépendances (garages, abris de jardins, remises...) ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage, mesurée à la verticale de chaque point par rapport au terrain naturel avant travaux.

10.2. - Exceptions

Pour les constructions existant à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur au faîtage dépasse 12 mètres, un dépassement de hauteur qui ne devra pas excéder 2,50 mètres peut être admis pour des motifs techniques, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les gardes corps, installation de machinerie d'ascenseur, ...

Article UA 11 : Aspect extérieur**11.1. - Règle générale**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. – Clôtures

Les brises-vues sont interdits.

En limite séparative :

Elles ne devront pas dépasser une hauteur totale de 2,00 m et pourront présenter une partie opaque en gros œuvre jusqu'à 1,20 m au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leurs compositions le plus de transparence possible avec au moins 60% de « vides ».

Elles peuvent être constituées d'éléments synthétiques d'apparence haie végétale verte ou d'éléments en bois d'une hauteur totale de 2 m ou de plantations végétales

11.3. - Façades

Pour les façades édifiées le long des voies publiques, les saillies de balcons sont interdites.

11.4. - Toitures

La toiture, dont le faîtage est placé parallèlement à la rue, comporte deux pans avec une pente comprise entre 20° et 30°.

Les toitures devront être réalisées en tuiles et doivent présenter la coloration de la terre cuite traditionnelle.

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires...) est autorisée. Ces dispositifs devront respecter au mieux les prescriptions définies ci-dessus pour les toitures. Ces règles (couleur et pente) ne s'appliquent pas aux vérandas dont la superficie au sol n'excède pas 20 m².

11.5. - Aspect architectural

Les copies de modèles et d'éléments architecturaux étrangers à la région sont interdits.

Lorsqu'elles sont dissociées du bâtiment principal, les bâtiments annexes et dépendances doivent respecter l'aspect architectural de la construction principale.

Article UA 12 : Stationnement

12.1 - Extensions de constructions existantes

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables les 2 cas énoncés ci-après :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existants.

12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport e-n commun en site propre, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU.

12.5 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation : 2 emplacements par logement;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - *1 emplacement pour 2 chambres,
 - *1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

12.6 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut-être inférieure à 3m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m², à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m², à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe.
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - 1 emplacement pour 10 chambres,
 - 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) :
1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.
- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté. »

Article UA 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de l'espace non bâti et 200 m² d'aire de stationnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque lié aux mouvements de terrain et par un risque lié au ruissellement des eaux pluviales en cas d'événement pluvieux exceptionnel. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Les entrepôts commerciaux,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

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

Les constructions à usage industriel ou artisanal sont autorisées à condition que leur présence n'entraîne pas de nuisances tels que bruits, trépidations, odeurs au voisinage des habitations, trafic nocturne important des véhicules et si elle n'entraîne pas de risque du fait de stockage de produits dangereux.

Les affouillements et exhaussements de sol définis au paragraphe R442-2 du code de l'urbanisme sont autorisés lorsqu'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : Accès et voirie

3.1. - Accès

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,

notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter une largeur inférieure à 3 m sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement ou en limite de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

3.2. - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La création de voiries publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit respecter les largeurs de plate-forme suivantes :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles après examen et avis favorable des services communaux et communautaires compétents.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit

conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire peut alors, s'il le souhaite, privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

6.1 - Règle générale

Les bâtiments accolés ou non doivent respecter l'implantation d'une ou des bâtiments voisins existants à la date d'approbation du PLU.

6.2 - Cas particuliers

L'article 6.1 ne s'applique pas aux bâtiments d'annexes implantées à l'arrière du premier rang d'urbanisation.

Les bâtiments doivent observer un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la Route de Sarreguemines.

Le long des chemins réservés aux piétons et deux-roues non motorisés, les bâtiments doivent respecter un recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'axe des chemins.

Les bâtiments et installations techniques telles que transformateurs électriques de moins de 16 m² d'emprise au sol, peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de l'alignement.

Article UB 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives qui touchent une voie, soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de 3 m dès lors qu'elles ne touchent pas une voie.

Pour les ouvrages d'une surface au sol inférieure à 12 m² et ne dépassant pas 3 m de hauteur absolue :

- pas de prescription

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

Les bâtiments non contigus doivent respecter en tout point une distance minimale de 4 mètres les unes par rapport aux autres.

Cette distance est réduite à 2,50 m pour les équipements publics, et les ouvrages d'une superficie au sol inférieure à 12 m² et ne dépassant pas 3 mètres de hauteur absolue.

Article UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article UB 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. - Règle générale

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

Lorsqu'elles sont dissociées du bâtiment principal, les annexes et dépendances (garages, abris de jardins, remises...) ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage, mesurée à la verticale de chaque point par rapport au terrain naturel avant travaux.

10.2. - Exceptions

Pour les constructions existant à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur au faîtage dépasse 10 mètres, un dépassement de hauteur qui ne devra pas excéder 2,50 mètres peut être admis pour des motifs techniques, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les gardes corps, installation de machinerie d'ascenseur, ...

Article UB 11 : Aspect extérieur

11.1. - Aspect architectural

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Clôtures

Les brises-vues sont interdit.

Sur rue :

Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,70 m et peuvent présenter une partie opaque en gros œuvre jusqu'à 0,60 m au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leur composition le plus de transparence possible avec au moins 50 % de "vides".

Elles peuvent être constituées d'éléments synthétiques d'apparence "haie végétale verte" ou d'éléments de bois d'une hauteur totale de 1,70 m ou de plantations végétales. Dans ce dernier cas, les plantations ne doivent pas excéder une hauteur maximum de 1,70 m.

Une hauteur supérieure à 1,70 m est autorisée pour la surélévation de l'encadrement d'une entrée ou d'un portail.

En limite séparative :

Elles ne devront pas dépasser une hauteur totale de 2,00 m et pourront présenter une partie opaque en gros œuvre jusqu'à 1,20 m au dessus du sol. Toutefois, pour un mur de séparation sur terrasse, contigu à la construction principale, les dimensions maximales de la partie opaque n'excéderont pas 2,25 m de haut et 3,5 m de long. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leurs compositions le plus de transparence possible avec au moins 60% de « vides ». Elles peuvent être constituées d'éléments synthétiques d'apparence haie végétale verte ou d'éléments en bois d'une hauteur totale de 2 m ou de plantations végétales.

11.3 - Toitures

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires...) est autorisée.

Article UB 12 : Stationnement

12.1 - Extensions de constructions existantes

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les 2 cas énoncés ci-après :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existants.

12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300m d'une ligne de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20%. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du P.L.U

12.5 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation : 2 emplacements par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible ;

- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - *1 emplacement pour 2 chambres,
 - *1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

12.6 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut-être inférieure à 3m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m², à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m², à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe.
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - 1 emplacement pour 10 chambres,
 - 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) :
 - 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté. »

Article UB 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un aspect paysager à caractère végétal ou minéral.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque lié aux mouvements de terrain et par un risque lié au ruissellement des eaux pluviales en cas d'événement pluvieux exceptionnel. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Les entrepôts commerciaux,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

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

Les constructions à usage industriel ou artisanal sont autorisées à condition que leur présence n'entraîne pas de nuisances tels que bruits, trépidations, odeurs au voisinage des habitations, trafic nocturne important des véhicules et si elle n'entraîne pas de risque du fait de stockage de produits dangereux.

Les affouillements et exhaussements de sol définis au paragraphe R442-2 du code de l'urbanisme sont autorisés lorsqu'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

Les extensions sur les constructions à usage d'activités de loisirs, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du quartier.

Dans le secteur UCa :

Une seule construction à usage d'habitation n'est autorisée par parcelle.

Les constructions annexes telles qu'abris de jardin, d'une superficie inférieure à 12 m² au sol et ne dépassant pas 3 m de hauteur.

Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol accordées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 : Accès et voirie

3.1. - Accès

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter une largeur inférieure à 3,50 m sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement ou en limite de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

3.2. - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La création de voiries publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit respecter les largeurs de plate-forme suivantes :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.
Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles après examen et avis favorable des services communaux et communautaires compétents.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux**4.1. - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire peut alors, s'il le souhaite, privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Dans le secteur UCa, les parcelles ne peuvent accueillir qu'une seule construction à usage d'habitation.

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

6.1.- Règle générale

Les nouveaux bâtiments doivent être implantés au minimum à 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

6.2.- Cas particuliers

Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sur les parcelles d'angle, peuvent être implantées soit à l'alignement du domaine public, soit en retrait de 5 m minimum et les bâtiments annexes sur les parcelles d'angles seront implantées en retrait de 5 m.

Le long des chemins réservés aux seuls piétons, les bâtiments doivent respecter un retrait d'au moins 1 mètre par rapport à l'axe de ces chemins.

Les bâtiments doivent observer un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la Route de Sarreguemines.

Article UC 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. - Règle générale

Les bâtiments doivent respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives qui ne touchent pas une voie.

Pour les ouvrages d'une surface au sol inférieure à 12 m² et ne dépassant pas 3 m de hauteur absolue :

- pas de prescription

Les bâtiments peuvent être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à ces limites.

Pour les ouvrages d'une surface au sol inférieure à 12 m² et ne dépassant pas 3 m de hauteur absolue :

- pas de prescription

7.2. - Cas particuliers

Dans le secteur UCa, les bâtiments devront se conformer aux prescriptions relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives contenues dans le document annexé au présent règlement et intitulé "Règlement annexe relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives dans les secteurs UCa.

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

Les bâtiments non contigus doivent respecter en tout point une distance de 4 mètres minimum les unes par rapport aux autres. Cette distance est réduite à 2,50 m pour les bâtiments à usage d'activités commerciales, les équipements publics et les ouvrages d'une superficie au sol inférieure à 12 m² et ne dépassant pas 3 mètres de hauteur.

Article UC 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux réalisations d'équipements publics et commerciaux.

Article UC 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. - Règle générale

- Dans l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCb :

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

Lorsqu'elles sont dissociées du bâtiment principal, les annexes et dépendances (garages, abris de jardins, remises...) ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage, mesurée à la verticale de chaque point par rapport au terrain naturel avant travaux.

- Dans le secteur UCb :

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 12m au faîtage.

10.2. - Exceptions

Pour les constructions existant à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur au faîtage dépasse 10 mètres, un dépassement de hauteur qui ne devra pas excéder 2,50 mètres peut être admis pour des motifs techniques, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les gardes corps, installation de machinerie d'ascenseur, ...

Article UC 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. - Couleurs et matériaux

Les couleurs et les matériaux devront être en harmonie avec ceux des constructions voisines.

11.2 - Clôtures

Les brises-vues sont interdit.

Sur rue :

Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,70 m et peuvent présenter une partie opaque en gros œuvre jusqu'à 0,60 m au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leur composition le plus de transparence possible avec au moins 50 % de "vides".

Elles peuvent être constituées d'éléments synthétiques d'apparence "haie végétale verte" ou d'éléments de bois d'une hauteur totale de 1,70 m ou de plantations végétales. Dans ce dernier cas, les plantations ne doivent pas excéder une hauteur maximum de 1,50 m.

Une hauteur supérieure à 1,70 m est autorisée pour la surélévation de l'encadrement d'une entrée ou d'un portail.

En limite séparative :

Elles ne devront pas dépasser une hauteur totale de 2,00 m et pourront présenter une partie opaque en gros œuvre jusqu'à 1,20 m au-dessus du sol. Toutefois, pour un mur de séparation sur terrasse, contigu à la construction principale, les dimensions maximales de la partie opaque n'excéderont pas 2,25 m de haut et 3,5 m de long. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leurs compositions le plus de transparence possible avec au moins 60% de « vides ». Elles peuvent être constituées d'éléments synthétiques d'apparence haie végétale verte ou d'éléments en bois d'une hauteur totale de 2 m ou de plantations végétales.

11.3 - Toitures

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires...) est autorisée.

Article UC 12 : Stationnement**12.1 - Extensions de constructions existantes**

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les 2 cas énoncés ci-après :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existants.

12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU.

12.5 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation : 2 emplacements par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 1 emplacement par classe ;

- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - *1 emplacement pour 2 chambres,
 - *1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

12.6 – Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il sera procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut-être inférieure à 3m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m², à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m², à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe.
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - 1 emplacement pour 10 chambres,
 - 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) :
 - 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté. »

Article UC 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE 4

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque lié au ruissellement des eaux pluviales en cas d'événement pluvieux exceptionnel. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

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

Les constructions à usage industriel ou artisanal sont autorisées à condition que leur présence n'entraîne pas de nuisances tels que bruits, trépidations, odeurs au voisinage des habitations, trafic nocturne important des véhicules et si elle n'entraîne pas de risque du fait de stockage de produits dangereux,

Les affouillements et exhaussements de sol définis au paragraphe R442-2 du code de l'urbanisme sont autorisés lorsqu'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 : Accès et voirie

3.1. - Accès

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,

notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter une largeur inférieure à 3,50 m sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement ou en limite de la voie.

3.2. - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La création de voiries publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit respecter les largeurs de plate-forme suivantes :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles après examen et avis favorable des services communaux et communautaires compétents.

Article UD 4 : Desserte par les réseaux

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire peut alors, s'il le souhaite, privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Article UD 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

- Dans la zone UD en dehors du secteur UDa :

Les bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

- Dans le secteur UDa :

Les bâtiments peuvent être implantés soit en limite soit en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques.

- Dans l'ensemble de la zone UD :

Le long des chemins réservés aux piétons et deux-roues non motorisées, les bâtiments doivent respecter un recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'axe des chemins.

Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**7.1 -**

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives qui ne touchent pas une voie..

Pour les ouvrages d'une surface au sol inférieure à 12 m² et ne dépassant pas 3 m de hauteur absolue :

- pas de prescription

7.2 -

Les bâtiments peuvent être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à ces limites.

Pour les ouvrages d'une surface au sol inférieure à 12 m² et ne dépassant pas 3 m de hauteur absolue :

- pas de prescription

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

Les bâtiments non contigus doivent respecter en tout point une distance minimale de 4 mètres les unes par rapport aux autres.

Cette distance est réduite à 2,50 m pour les extensions sur les bâtiments existants à la date de révision du POS et pour les ouvrages inférieurs à 12 m² au sol et ne dépassant pas 3 mètres de hauteur absolue.

Article UD 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et commerciaux.

Article UD 10 : Hauteur maximum des constructions**10.1 - Règle générale**

- Dans la zone UD en dehors du secteur UDa :

La hauteur absolue des constructions nouvelles autres que les dépendances, mesurée à la verticale de chaque point par rapport au terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques, ...

-

- Dans le secteur UDa :

La hauteur absolue des constructions nouvelles, autres que les dépendances, par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques, ...

10.2. - Exceptions

Pour les constructions existant à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur au faîtage dépasse 10 mètres, un dépassement de hauteur qui ne devra pas excéder 2,50 mètres peut être admis pour des motifs techniques, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les gardes corps, installation de machinerie d'ascenseur, ... »

Article UD 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. - Aspect architectural

Lorsqu'elles sont dissociées du bâtiment principal, les constructions annexes et dépendances doivent respecter l'aspect architectural de la construction principale et doivent être réalisées avec des matériaux d'apparence identique.

11.2 - Clôtures

Les brises-vues sont interdit.

Sur rue :

Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,70 m et peuvent présenter une partie opaque en gros œuvre jusqu'à 0,60 m au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leur composition le plus de transparence possible avec au moins 50 % de "vides".

Elles peuvent être constituées d'éléments synthétiques d'apparence "haie végétale verte" ou d'éléments de bois d'une hauteur totale de 1,70 m ou de plantations végétales. Dans ce dernier cas, les plantations ne doivent pas excéder une hauteur maximum de 1,70 m.

Une hauteur supérieure à 1,70 m est autorisée pour la surélévation de l'encadrement d'une entrée ou d'un portail.

En limite séparative :

Elles ne devront pas dépasser une hauteur totale de 2,00 m et pourront présenter une partie opaque en gros œuvre jusqu'à 1,20 m au dessus du sol. Toutefois, pour un mur de séparation sur terrasse, contigu à la construction principale, les dimensions maximales de la

partie opaque n'excéderont pas 2,25 m de haut et 3,5 m de long. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leurs compositions le plus de transparence possible avec au moins 60% de « vides ». Elles peuvent être constituées d'éléments synthétiques d'apparence haie végétale verte ou d'éléments en bois d'une hauteur totale de 2 m ou de plantations végétales.

11.3 - Toitures

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires...) est autorisée.

Article UD 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Extensions de constructions existantes

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les 2 cas énoncés ci-après :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existants.

12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU.

12.5 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation : 2 emplacements par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible ;
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe ;
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - *1 emplacement pour 2 chambres,
 - *1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

12.6 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il sera procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut-être inférieure à 3m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m², à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m², à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe.

- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

1 emplacement pour 10 chambres,

1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) :
1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté. »

Article UD 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un aspect paysager à caractère végétal ou minéral.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE 5

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque lié aux mouvements de terrain et par un risque lié au ruissellement des eaux pluviales en cas d'événement pluvieux exceptionnel. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone,

- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

En outre dans les secteurs UXa et UXb,

Les constructions à usage hôtelier et de restauration.

Article UX 2 : Occupations et utilisation du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UXb :

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

Les affouillements et exhaussement du sol liés aux constructions et aux occupations du sol accordées.

Les extensions mesurées sur les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

En outre dans le secteur UXa,

Les constructions à usage de commerce à condition qu'il ne s'agisse pas de commerce de détail.

En outre dans le secteur UXb,

Les constructions à usage d'activité artisanales non bruyantes et les activités commerciales qui y sont directement liées

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**Article UX 3 : Accès et voirie****3.1. - Accès**

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès sur les routes départementales sont interdits pour toute unité foncière desservie par une autre voie publique commune. Dans les autres cas, les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les unités foncières donnant sur l'avenue du Général De Gaulle et desservies par une autre voie publique, doivent privilégier les accès sur cette dernière.

3.2. - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La création de voiries publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit respecter les largeurs de plate-forme suivantes :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles après examen et avis favorable des services communaux et communautaires compétents.

Article UX 4 : Desserte par les réseaux**4.1. - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire peut alors, s'il le souhaite, privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Article UX 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

6.1. Dans la zone UX à l'exception du secteur UXc :

Toute construction doit être implantée au minimum en recul de :

- 25 mètres de l'axe de la route départementale,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

6.2. Dans le secteur UXc :

Le long des voies publiques ou privées, toute construction doit s'implanter conformément aux prescriptions graphiques portées au plan de zonage.

En l'absence de prescriptions graphiques, les constructions doivent s'implanter en recul de 5 m par rapport à l'alignement de l'espace public ou de l'emplacement réservé s'y substituant.

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

7.1. - Dans la zone UX en dehors du secteur UXc

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives qui touchent une voie. En cas de retrait par rapport à ces limites séparatives, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 mètres.

Toute construction doit respecter en tout point une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives qui ne touchent pas une voie.

7.2. - Dans le secteur UXc

- Implantation par rapport aux limites séparatives touchant une voie de circulation automobile :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 5m par rapport aux limites séparatives touchant une voie de circulation automobile.

- Implantation par rapport aux limites séparatives ne touchant pas une voie de circulation :

Les constructions doivent s'implanter en recul de 5m par rapport aux limites séparatives ne touchant pas une voie de circulation.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres les unes par rapport aux autres.

Article UX 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction des bâtiments existants sur la zone à la date d'approbation du PLU.

Article UX 10 : Hauteur des constructions

10.1 - Dans toute la zone sauf dans le secteur UXc

La hauteur des constructions, calculée en chaque point à partir du niveau du sol avant travaux, ne doit pas excéder 10 m à l'égout des toitures ou au membron, ou à l'acrotère. Elle est limitée à 15 mètres pour les parties de bâtiments présentant une emprise au sol inférieure à 25 m².

Cette règle de hauteur ne concerne pas les structures verticales telles qu'antenne, ...

10.2 - Dans le secteur UXc :

La hauteur des constructions, calculée en chaque point à partir du niveau du sol avant travaux, ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques, ...

Cette règle de hauteur ne concerne pas les structures verticales telles qu'antenne, ...

Article UX 11 : Aspect extérieur

11.1 - Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Clôtures

Elles ne pourront excéder une hauteur totale de 2,00 m et ne pourront pas présenter une partie opaque en gros œuvre de plus de 1,20 m au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leur composition le plus de transparence possible avec au moins 60 % "de vides". Ceux-ci devront être uniformément répartis, le cumul des pleins étant interdit.

11.3 - Toitures

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires...) est autorisée.

Article UX 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - Extensions de constructions existantes

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les 2 cas énoncés ci-après :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existants.

12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU.

12.5 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les

espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation : 2 emplacements par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - *1 emplacement pour 2 chambres,
 - *1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

12.6 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il sera procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m².

Des places de stationnement réservées aux véhicules à deux roues doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés, aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut-être inférieure à 3m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m², à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m², à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - 1 emplacement pour 10 chambres,
 - 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté. »

Article UX 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un aspect paysager à caractère végétal ou minéral.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 6

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques liés aux mouvements de terrain et par le périmètre de protection de stockage souterrain de gaz. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les règles du présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des terrains (dénommés « parcelles » dans l'ensemble de ce chapitre) issus d'une division en propriété ou en jouissance, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Article 1 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- Les constructions à usage industriel, artisanal et commercial,
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Les entrepôts commerciaux,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les silos de stationnements,

Dans le secteur 1 AU b sont interdites :

- Les constructions à usage de services et de bureaux.

Article 1 AU 2 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Pas de prescription

Article 1 AU 3 : Accès et voirie

3.1. - Accès

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2. - Voirie

Caractéristiques générales :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire demi-tour.

- **Voie ouverte à la circulation / d'usage public :**

- ❖ voies automobiles :

La création de voiries publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit respecter les largeurs de plate-forme suivantes :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens ;
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

- ❖ voies piétonnes / sentiers :

Toute voie nouvelle exclusivement réservée aux piétons doit présenter une largeur minimale de 3m en tout point et doit avoir un revêtement perméable.

Article 1 AU 4 : Desserte des terrains par les réseaux (eau, assainissement, électricité, ..) et stockage des déchets

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé par l'intermédiaire de dispositifs propres à une ou plusieurs parcelles.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les parcelles inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire peut alors, s'il le souhaite, privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Tout type d'installations d'équipement de production d'énergies renouvelables (chauffe eau, panneaux photovoltaïques, ...) est autorisé.

4.5 – Déchets

Des locaux à déchets devront être aménagés dans les constructions pour lesquelles un système de conteneurs semi-enterrés avec apport volontaire n'est pas prévu.

Article 1 AU 5 : Caractéristique des terrains (forme, surface,...)

Pas de prescription

Article 1 AU 6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

6.1. – Implantation par rapport aux voies de circulation automobiles

- Dans l'ensemble de la zone 1 AU en dehors des secteurs 1 AUa et 1 AUb :

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 m par rapport aux limites des voies ouvertes à la circulation automobile ou de l'emplacement réservé s'y substituant.

- Dans les secteurs 1 AUa et 1 AUb :

Les constructions peuvent être implantées en recul ou à l'alignement du domaine public ou de l'emplacement réservé s'y substituant

- Dans l'ensemble de la zone 1 AU

Dans l'ensemble de la zone 1 AU, les constructions annexes devront être implantées en recul minimum de 5 m par rapport aux limites du domaine public ou de l'emplacement réservé s'y substituant.

Les encorbellements, les saillies dans la limite de 0,2 m et de 0,8 m au-delà de 5m de hauteur de la construction, ne sont pas pris en compte dans la marge de recul

Les sas d'entrée, quelque soit leur profondeur, sont pris en compte de la marge de recul.

6.2 – Implantation par rapport aux sentiers ou cheminements piétons

Toute construction doit être implantée à 4 m au moins de l'axe des cheminements et sentiers destinés aux circulations douces.

Article 1 AU 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

7.1- Marges latérales

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au faitage ou à l'acrotère de terrasse sans pouvoir être inférieur à 3,00 m tel que :

- $L = H/2$
- $L \geq 3,00 \text{ m}$

7.2- Marges de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au faitage ou à l'acrotère de terrasse sans pouvoir être inférieur à 4,00 m de la limite séparative n'aboutissant pas à la voie ouverte à la circulation automobile desservant la parcelle tel que :

- $L = H/2$
- $L \geq 4,00 \text{ m}$

7.3- Généralités

Pour les ouvrages d'une surface au sol inférieure à 12 m² et ne dépassant pas 3 m de hauteur absolue :

- pas de prescription

Article 1 AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

Les bâtiments non contigus doivent respecter en tout point une distance minimale de 4 m les uns par rapport aux autres.

Cette distance est réduite à 2,50 m pour les équipements publics, et les ouvrages d'une superficie au sol inférieure à 12 m² et ne dépassant pas 3 mètres de hauteur absolue.

Article 1 AU 9 : Emprise au sol

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

Pas de prescription dans l'ensemble de la zone en dehors du secteur 1 AUb où l'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Les bâtiments annexes de la construction principale et les abris de jardins ne doivent pas dépasser une superficie maximale de 12m².

Article 1 AU 10 : Hauteur des constructions

- Dans l'ensemble de la zone 1 AU en dehors du secteur 1 AU b :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, la hauteur absolue des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse et 13 m au faîtage.

- Dans le secteur 1 AU b :

La hauteur absolue des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse et 9 m au faîtage.

- Dans l'ensemble de la zone 1 AU :

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3 m au faîtage ou à l'acrotère de terrasse lorsqu'elles sont dissociées du bâtiment principal.

Ces règles de hauteur maximale ne concernent ni les ouvrages de superstructure tel que les cheminées et les ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

Article 1 AU 11 : Aspect extérieur (formes, matériaux,..)**11.1 – Généralités**

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Cette disposition s'applique également dans le cadre d'utilisation de matériaux ou de techniques innovants découlant d'une démarche relevant du développement durable ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les copies de modèles et d'éléments architecturaux étrangers à la région sont interdites.

Les bâtiments annexes et dépendances, (hors abris de jardins ou de vélos) doivent respecter l'aspect architectural de la construction principale.

11.2 - Façades

Les volets roulants avec caissons apparents et dépassant de la volumétrie générale du bâtiment sont interdits sur les façades en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

Les pignons aveugles donnant sur les espaces publics ne sont pas souhaités. Les murs pignons devront être traités avec le même soin que les façades de construction et seront, de préférence, végétalisés.

11.3. - Couverture

Les antennes d'émissions ou de réception (radios, télévisions, radio téléphones, paraboles) doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

Pour les constructions disposant d'une toiture-terrasse, celles-ci devront être soit végétalisées soit accessibles.

11.4. – Clôtures

- Généralités :

L'édification de murs de séparation est interdite, sauf contrainte technique particulière.

Les clôtures doivent tenir compte de l'aspect des clôtures adjacentes et éviter la multiplicité des matériaux dans leur composition.

Les haies végétales doivent être privilégiées ou, à défaut, tout dispositif devra être à claire-voie.

- Sur rue :

Les clôtures doivent être constituées ou doublées par des plantations végétales d'une hauteur maximale de 1,5 m.

La réalisation de murs de soutènement ou d'ouvrages maçonnés pour les entrées, les portails ou les coffrets électriques est autorisée et pourra ponctuellement dépasser la hauteur de 1,5 m

- En limite séparative :

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur totale de 2,00 m et pourront présenter une partie opaque d'une hauteur de 1,20 m maximum sans que cette partie puisse être maçonnée. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leurs compositions le plus de transparence possible avec au moins 60% de « vides ».

- Sur cour verte

Les clôtures doivent être constituées ou doublées par des plantations végétales d'une hauteur maximale de 0,8 m.

Article 1 AU 12 : Stationnement

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de planchers existants.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 – Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300m d'une ligne de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20%. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du P.L.U

12.5 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- **Constructions à usage d'habitation :**
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- **Construction à usage de bureaux et de services :**

- 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.5 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut-être inférieure à 3m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat :
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :
 - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m², à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté. »

Article 1 AU 13 : Espaces libres et plantations

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Les ambiances végétales des espaces privés devront être en relation directe avec les espaces verts publics pour assurer une cohérence entre ces espaces et une lecture visuelle continue.

La partie du terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement de l'espace public participe à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les constructions (traitement des accès, plantations, ...)

Une superficie au moins égale à 50 % de la surface de la parcelle doit être aménagée en surface non imperméabilisée dont la moitié en pleine terre.

Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées en surfaces non imperméabilisée sans qu'elles puissent à elles seules en représenter la totalité.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AU 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription

CHAPITRE 7

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AUx

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUx 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Article 1AUx 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisation du sol suivante sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des équipements et activités implantés dans la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AUx 3 : Accès et voirie

3.1. - Accès

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès directs des unités foncières sur la route départementale sont interdits. L'accès aux parcelles se fera par une voie de desserte interne à la zone qui, seule, pourra déboucher sur la route départementale. Ces débouchés devront être les moins nombreux possibles.

3.2. - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La création de voiries publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit respecter les largeurs de plate-forme suivantes :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles après examen et avis favorable des services communaux et communautaires compétents.

Article 1 AUx 4 : Desserte par les réseaux

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. - Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3. - Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales sera privilégiée par rapport au raccordement sur les réseaux d'assainissement de la communauté urbaine pour limiter leur surcharge.

L'infiltration des eaux pluviales pour réduire les volumes ruisselés est la technique à réaliser en priorité.

Tant que le zonage d'assainissement n'est pas réalisé, il appartient au demandeur de démontrer qu'il ne peut avoir recours à l'infiltration avant d'envisager une technique de stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement.

Si l'infiltration est impossible, le stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement sera autorisé en fonction de la capacité résiduelle de ces derniers.

Parmi les techniques alternatives de stockage avec rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement, les bassins de rétention doivent être envisagés en dernier recours.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article 1 AUx 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 1 AUx 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent observer un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la Route de Sarreguemines et de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

Article 1 AUx 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Article 1 AUx 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toute construction doit être implantée de telle manière que les baies éclairant les pièces de bureaux et d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.

Article 1 AUx 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article 1 AUx 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, ne doit pas excéder 15 m au faîtage, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques, ...

Cette règle de hauteur ne concerne pas les structures verticales telles qu'antenne, ...

Article 1 AUx 11 : Aspect extérieur**11.1. - Règle générale**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. - dépôts et aires de stockage

Les aires de stockage à ciel ouvert sont interdites à moins d'être masquées par des haies à feuillage persistant.

Les dépôts couverts devront présenter une symétrie de traitement (même matériaux ou même traitement architectural) avec les bâtiments principaux.

Article 1 AUx 12 : Stationnement**12.1 - Extensions de constructions existantes**

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les 2 cas énoncés ci-après :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existants.

12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU.

12.5 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation : 2 emplacements par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible,
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - *1 emplacement pour 2 chambres,
 - *1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

12.6 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il sera procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut-être inférieure à 3m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m², à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m², à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe.
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - 1 emplacement pour 10 chambres,
 - 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté. »

Article 1 AUx 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager à caractère végétal ou minéral entretenu. Les espaces concernés par la servitude de recul par rapport à la Route de Sarreguemines ne font pas exception à cette règle.

Les surfaces aériennes affectées au stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement minimum.

Les limites latérales des aires de stationnement orientées perpendiculairement à la Route de Sarreguemines devront être plantées de haies vives lorsque ces espaces sont visibles depuis cette voie.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 1 AUx 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Pas de prescription.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 8

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques liés aux mouvements de terrain et technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : Accès et voirie

3.1. - Accès

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

3.2. - Voirie

Pas de prescription.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire peut alors, s'il le souhaite, privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe de la Route de Sarreguemines et de 15 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics devront être édifiés en limite ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de transformations et extensions d'ampleur limitée (limitée à 20 %) portant sur des constructions existantes à la date de révision du POS, d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics, les constructions peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait d'au moins 5 mètres.

Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics devront être édifiés en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 3 mètres au minimum les unes par rapport aux autres.

Article A 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article A 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 m au faîtage, hauteur mesurée à la verticale de chaque point par rapport au terrain naturel avant travaux.

Article A 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article A 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Article A 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Pas de prescription.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article A 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Pas de prescription.

TITRE V

DISPOSITIONS AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 9

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques liés aux mouvements de terrain et technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent y être interdites, ou soumises à limitation et/ou prescriptions.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et artisanal,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerces,
- Les constructions à usage de bureaux et de services,
- Les constructions à usage hôtelier et de restauration.
- Les entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage d'activités agricoles et d'élevage,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les décharges, déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères non prévues par le schéma départemental.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans le secteur N :

Les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les équipements d'infrastructure.
- Les constructions et installations à usage de sports, de loisirs et de détente,
- Les constructions d'ouvrage techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Dans le secteur Na :

Les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les équipements d'infrastructure.
- Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire de jeux.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- Les installations constituées de structures légères et démontables telles que les tentes et chapiteaux.

Dans le secteur Nb :

La construction d'abris de jardins est autorisée à condition que leur superficie au sol ne dépasse pas 6 m² et que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur Nc :

Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être liées aux activités funéraires et au fonctionnement du cimetière.

Dans le secteur Nd :

Pour les constructions existantes, la réalisation d'abris de jardins est autorisée à condition que leur superficie au sol ne dépasse pas 6 m² et que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur Ne :

Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être liées à l'exploitation d'un verger pédagogique :

- Les constructions de type préau ou kiosque,
- Les aires de stationnement,
- Les abris de jardins.

Dans le secteur Nf :

Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être liées à l'accueil des gens du voyage et des sédentarisés ainsi qu'au gardiennage, à la surveillance et au fonctionnement de l'aire d'accueil.

Les équipements d'intérêt collectif ou de service public sont également autorisés sous condition.

Dans le secteur Nl :

Les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations à usage de sports et de loisirs,
- Les équipements d'infrastructure,
- Les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructures.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Accès et voirie

3.1. - Accès

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

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

3.2. - Voirie

Pas de prescription.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire peut alors, s'il le souhaite, privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Article 1 N 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 1 N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe de la Route de Sarreguemines.

Dans les secteurs Nd et NI : les nouvelles constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies publiques.

Dans le secteur Na, les constructions peuvent être soit à l'alignement du domaine public, soit en retrait.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs Nd et NI : les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 5 mètres au moins par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur Na, les constructions peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les secteurs Nd et NI : les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres au minimum les unes par rapport aux autres.

Dans le secteur Na, les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 2,50 mètres au minimum les unes par rapport aux autres.

Article N 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article N 10 : Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

Article N 11 : Aspect extérieur

Pas de prescription.

Article N 12 : Stationnement

Pas de prescription.

Article N 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Pas de prescription.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Pas de prescription.