

# VILLE DE FORBACH

## PLAN LOCAL D'URBANISME

3

## REGLEMENT

*10ème modification du P.L.U approuvée par D.C.M. du 17.12.2018*

DATES DE REFERENCE	
Date de référence	30.05.1980
Publication	13.09.1982
Approbation	04.09.1985

REVISION	
7 juillet 1993	1
19 décembre 2003	2

MODIFICATION	
27 novembre 1997	1
31 janvier 2003	2
31 janvier 2003	3
20 septembre 2005	4
20 septembre 2007	5
26 juin 2009	6
10 février 2011	7
28 septembre 2012	8
17 octobre 2016	9
17 décembre 2018	10

MISE A JOUR	
10 janvier 2005	1
19 février 2013	2
30 avril 2013	3
24 juin 2014	4
30 juillet 2014	5

**GUELLE & FUCHS**  
**Géomètres Experts**  
**18 avenue Passaga**  
**57600 FORBACH**

**SOMMAIRE**

<b><u>I - DISPOSITIONS GENERALES.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b>ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION.....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES .....</b>	<b>12</b>
<b>ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX.....</b>	<b>12</b>
<b>ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES .....</b>	<b>12</b>
<b>ARTICLE 7 – PROTECTION DES MONUMENTS CLASSES .....</b>	<b>13</b>
<b>ARTICLE 8 – PROTECTION CONTRE LES RISQUES TECHNOLOGIQUES .....</b>	<b>13</b>
<b><u>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u></b>	<b><u>17</u></b>
<b>ZONE UA .....</b>	<b>19</b>
<b>ZONE UB .....</b>	<b>29</b>
<b>ZONE UC .....</b>	<b>39</b>
<b>ZONE UD .....</b>	<b>49</b>
<b>ZONE UF.....</b>	<b>61</b>
<b>ZONE UX .....</b>	<b>67</b>
<b>ZONE UY .....</b>	<b>73</b>
<b><u>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</u></b>	<b><u>79</u></b>
<b>ZONE 1 AU .....</b>	<b>81</b>
<b>ZONE 1 AUx.....</b>	<b>91</b>
<b>ZONE 2 AU .....</b>	<b>97</b>
<b><u>IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</u></b>	<b><u>101</u></b>
<b>ZONE N .....</b>	<b>103</b>



## **I- DISPOSITIONS GENERALES**



## DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de FORBACH délimité sur le plan de zonage à l'échelle de 1/2000<sup>e</sup> par tirreté entrecoupé de croix, à l'exception des territoires concernés par :

- le PAZ de la ZAC
- les ZUP
- les ZAC
- les secteurs sauvegardés délimités sur le plan

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1. à R111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R111-2, R. 111-3-2., R111-4, R111-14-2, , R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal :

#### L'article R111-2

Article R111-2 (D n° 76-276, 29 mars 1976). « 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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ».

#### L'article R111-3-2

Article R111-3-2 (D. n° 77-755, 7 juillet 1977). « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

#### L'article R111-4

L'article R111-4 (D n° 76-276, 29 mars 1976, D n° 77-755, 7 juillet 1977). « Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

#### L'article R111-14-2

Article R111-14-2 (D n° 77-1141, 12 octobre 1977). « Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

#### L'article R111-15

Article R111-15 (D n° 76-276, 29 mars 1976 ; D n° 77-755, 7 juillet 1977 ; D n° 81-533, 12 mai 1981 ; D n° 83-812, 9 septembre 1983 ; D n° 86-984, 19 août 1986). « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R122-22 ».

#### L'article R111-21

L'article R111-21 (D n° 76.276, 29 mars 1976, D n° 77.755 7 juillet 1977).

"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".

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :
- L 145-1 (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
  - L 147-1 (loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).

L'éventuel plan d'exposition au bruit figure en annexe au PLU.

3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation du sol en vertu des dispositions des articles L111- 7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme :

- article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- article L111-10 : projet de travaux publics
- article L123-6 et L123-13 : prescription et révision du PLU
- article L311-2 : ZAC
- article L313-7 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.

4. Opérations d'utilité publique :

Le Permis de construire peut être refusé sur les terrains dans l'opération selon les dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

5. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.

6. Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- a) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
- b) Les zones d'aménagement concerté ;
- c) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
- d) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- e) Les zones délimitées en application de l'article L430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 430-2 et suivants.
- f) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
- g) Les périmètres d'action forestières et des zones;
- h) Les périmètres miniers.
- i) Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de



carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier;

- j) Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- k) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L111-10 ;
- l) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L332-9 ;
- m) Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement ;

#### 7. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

##### Article L421-3

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre 1<sup>er</sup> du titre 1<sup>er</sup> du livre 1<sup>er</sup> du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L111-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421-1, les dispositions contenues dans le plan

local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1<sup>er</sup> alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 196 € par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, et modifiée au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

"Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéas du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes."

"Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

"L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat".

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1<sup>er</sup>, 6<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> du I de l'article L720-5 du code du commerce et au 1<sup>er</sup> de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1<sup>er</sup> de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1<sup>er</sup>, 6<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> du I de l'article L720-5 du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

8. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu à

l'article R315-36a) du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.

- Au delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au PLU ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du PLU et éventuellement complémentaires en application de l'article R315-5 e) du Code de l'Urbanisme.

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L315-2-1 alinéa 2, figure dans les annexes du PLU.

### **ARTICLE 3 - 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 A 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 classées 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**

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

##### **☞ La zone UB**

Il s'agit d'une zone d'extension du centre ville ainsi que des grands quartiers de collectifs.

##### **☞ La zone UC**

Il s'agit d'une zone qui regroupe les secteurs où les petits collectifs et les logements individuels sont mélangés.

##### **☞ La zone UD**

Il s'agit d'une zone réservée aux logements pavillonnaires ou maisons urbaines.

##### **☞ La zone UF**

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement au fonctionnement du service

public ferroviaire.

⇒ **La zone UX**

Il s'agit des terrains liés à l'ancienne activité charbonnière, destinés à des activités économiques.

⇒ **La zone UY**

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

## **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.

⇒ **La zone 1 AU**

Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

⇒ **Les zones 1 AUx**

Il s'agit de zones d'urbanisation future non équipée, destinées essentiellement aux activités économiques.

⇒ **La zone 2 AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

## **3 - LES ZONES AGRICOLES « zones A »**

sans objet

## **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.

En règle générale, les constructions y sont interdites.

Les zones peuvent être divisées en sous-zones.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.

Toute anomalie constatée au niveau des terrains sur l'ensemble du territoire de la commune doit être signalée (signes d'affaissements ou d'exhaussements, de failles et autres désordres au niveau des sols). Il est aussi nécessaire de mettre en place un système de surveillance des terrains dans la zone de la faille Vuillemin-Wendel.

#### **ARTICLE 4 - 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 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion du Bassin Rhin Meuse approuvé par le Préfet de la Moselle - le 18 novembre 1996 à effet à compter du 4 janvier 1997 prévoit : article D 51 « le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ». Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avant le 31 décembre 2001.

#### **ARTICLE 6 -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° 86-192 du 5 février 1986, 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 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 3000 m<sup>2</sup> d'emprise sur le reste du territoire communal ».

## **ARTICLE 7 – PROTECTION DES MONUMENTS CLASSES**

Article 13 bis (loi N° 66.1042 du 30.12.1966, article 4)

« Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation ».

Article 13 ter (décret N° 7088-6 du 11.12.1970, article 12)

« Lorsqu'elle ne concerne pas les travaux pour lesquels le permis de construire est nécessaire, la demande d'autorisation prévue à l'article 13bis est adressée au Préfet, ce dernier statue après avoir recueilli l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France »

## **ARTICLE 8 – PROTECTION CONTRE LES RISQUES TECHNOLOGIQUES**

Conformément à la loi du 22 juillet 1987, les risques technologiques doivent être pris en compte dans le PLU. La Société VFT France exploite divers stockages de produits inflammables : le plan de zonage détermine les zones à risques (secteurs Z 1 et Z 2) auxquelles s'appliquent les règles suivantes :

### 1) ZONE Z 1

Dans cette zone sont interdites :

- la création de locaux habités ou occupés,
- la construction ou l'extension d'autoroutes ou de routes à grande circulation au sens de l'article R 26 du code de la route (dont le débit dépasse 200 véhicules/jour)
- la construction ou l'extension de voies ferrées pour le transport des voyageurs
- les aires de sport
- les aires de camping, caravanage et le stationnement des caravanes

Dans la zone Z 1, peuvent être autorisés :

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendre les distances d'isolement, ou pour les activités voisines qui concourent à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement
- l'extension mesurée des constructions à usage industriel pour les activités industrielles existantes ne générant pas les distances d'isolement
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires, pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance....)
- les constructions ou l'extension des constructions à usage de service lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprises, salle de réunions d'entreprises, etc....)
- les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans création de surface supplémentaire
- les extensions mesurées à usage d'annexe ainsi que les annexes non attenantes au bâtiment principal, limitées dans les deux cas à 20 m<sup>2</sup> hors œuvre. Ces extensions et annexes ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation
- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

## 2) ZONE Z 2

Dans cette zone sont interdites :

- la construction ou l'extension d'autoroutes ou de routes à grande circulation au sens de l'article 26 du code de la route (dont le débit dépasse 2000 véhicules/heure)
- les constructions ou les extensions d'établissement recevant du public des 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégories comme définies dans les articles GN 1 et GN 2 de l'arrêté du Ministre de l'Intérieur du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public.
- les constructions d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R 122-2 du code de la construction et de l'habitation.
- les aires de camping, caravanage et le stationnement des caravanes

Dans la zone Z 2 peuvent être autorisés :

- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation ou de bureau, de type R + 1 au plus, implantés sur des terrains :
  - de surface supérieure à 2000 m<sup>2</sup> avec un COS au plus égal à 0.08 pour les constructions individuelles
  - de surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup> avec un COS au plus égal à 0.08

pour les constructions édifiées sur les lots d'un lotissement

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel, lorsqu'elles peuvent entrer dans le champ d'application de la loi du 19 juillet 1976 (notamment ses articles 2 et 26)
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (gardiennage, surveillance, etc...)
- les constructions ou l'extension des constructions à usage de service, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (restaurant d'entreprises, salle de réunions d'entreprises, etc...)
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place)
- les aires de sport sans structure destinées à l'accueil du public





## **II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## **ZONE UA**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone U correspond au centre ville actuel. La densité des bâtiments y est importante ; ils abritent des activités commerciales, de services, de loisirs en plus de l'habitat.

Le règlement renforce cette fonction « centre ville » qui mêle l'habitat et les activités.

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien de la commune et qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

La zone UA comporte une sous zone UAI destinée à accueillir une zone de loisir ainsi qu'un Etablissement d'Hebergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD).

Dans le périmètre de la ZAC "Ville Haute", des sous zones spécifiques à celle ci ont été attribuées.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L451-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
4. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,

- les dépôts de toutes natures situés en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet, sauf ceux étant soumis à autorisation « installations classées » ,

- les carrières ou décharges,

- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes habitées sur un même terrain,

**ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions d'installations classées, à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. Les constructions d'habitations à condition que toute construction d'immeuble collectif comprenne obligatoirement la réalisation d'un local clos, couvert et ventilé destiné à accueillir les containers à ordures. (La demande de Permis de Construire devra en faire expressément mention).
3. Les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des-risques et inondations.
4. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, chevaux ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
5. Les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
6. Les constructions à usage d'habitation autorisées ci-dessus situées à moins de 250m (secteur Forbach-Ouest et Forbach Centre), à moins de 300 m (secteur Forbach Centre/ Stiring Wendel) du bord de l'autoroute A 320 et à moins de 90 m de l'avenue St. Rémy et à moins de 50 m de l'axe des rues F.Barth, des Moulins, Bauer, de la Chapelle, Poincaré, de Verdun, Ste Croix, de l'Eglise, du Schlossberg et de Schoeneck ainsi que les constructions à usage d'habitation situées à 250m du bord du rail extérieur de la voie ferrée SNCF la plus proche à condition qu'elles respectent les dispositions de l'article 13 de la loi N° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit.
7. Les constructions à usage d'habitation implantées le long de l'avenue St. Rémy, de la rue Nationale ainsi que des rues existantes situées entre ces axes à condition qu'au moins le rez-de-chaussée soit réservé aux commerces ou aux activités tertiaires.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
  - a) 11 mètres d'emprise pour la voie artérielle primaire.
  - b) 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution secondaire.
  - c) 5 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour (au minimum 12m × 12m).
4. Les chemins piétons doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

#### **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Les groupes de garages et aires de stationnement ne pourront avoir qu'un accès à la voie publique, ou à une voie privée à usage public. Cet accès sera commun à tous les garages et aires de stationnement et devra permettre aux véhicules l'entrée et la sortie en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

Les garages, sorties de garages et les aires de stationnement sont interdits rue Nationale, entre le carrefour de Merlebach et le carrefour de Schoeneck. Ils pourront être autorisés à partir des rues adjacentes ou parallèles.
4. Aucune opération ne peut avoir un accès sur le carrefour giratoire RD31/voie communale Rue Félix Barth.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau potable**

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

## **II - Assainissement**

### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

### **2. Eaux pluviales**

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

A partir de 1500 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, les eaux pluviales doivent être traitées par le constructeur ou l'utilisateur des sols avant rejet dans l'émissaire naturel ou le réseau public.

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

## **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Tout réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles, chaque fois que cela sera possible.
2. Les réseaux définitifs de téléphone établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain. Toutefois, lorsque l'opération de construction n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique pourra être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée par le projet. Ce réseau provisoire aérien sera transféré par et aux frais de France Télécom au fur et à mesure de la réalisation des canalisations téléphoniques souterraines par le ou les promoteurs des opérations de constructions ultérieures.
3. Les tours ou pylônes hertziens sont compris dans les équipements d'infrastructure et, comme tels, exempts de certaines règles d'urbanisme ( règle de hauteur et densité). (Circulaire du 29 juin 1973).
4. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics sont admis.
5. Les lignes doivent obligatoirement être ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernés par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2.2.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

**ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.
2. Les autres constructions (extensions, annexes...) ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant missions des services publics.
4. Un recul de 5m par rapport au domaine public doit être respecté pour l'implantation des garages isolés.
5. Les constructions en 2<sup>ème</sup> ligne sont autorisées si le pétitionnaire réalise une construction en première ligne ou si une construction existe déjà en premier rang (c'est à dire sur une rue appartenant au domaine public).

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans les secteurs construits en ordre continu :

1. Sur une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement du domaine public, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dans ce cas la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison.

3. L'implantation sur la ou les limites séparatives est obligatoire lorsqu'il existe sur ces limites un pignon en attente. Toutefois, lorsqu'il existe un pignon en attente sur chacune des deux limites latérales et que le terrain a une façade sur rue supérieure à 10 m, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dans ce cas la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison.

4. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au



fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans les secteurs construits en ordre discontinu :

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris...).

#### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions est fixée au maximum à 18 mètres. Cette hauteur est mesurée du terrain naturel à l'égout de toit ou à l'acrotère.  
Toutefois, cette hauteur ne pourra pas dépasser de plus d'un niveau celle des bâtiments existants dans l'environnement proche.  
La faîtière ne pourra dépasser de plus de 3.5m l'égout du toit ou l'acrotère.
2. Les ouvrages techniques en toiture ne pourront excéder une hauteur de plus de 3 m par rapport à la hauteur maximale autorisée ( à l'égout ou à l'acrotère). En outre, ils devront être contenus dans un gabarit dessiné par un angle de 45° à l'extrémité de chaque décrochement.
3. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux statues, monuments et œuvres d'art.
5. La hauteur hors tout des garages et abris ne pourra dépasser 5 m.

#### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagne-

ment (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

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

2. Toitures : La pente sera au maximum de 35°.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

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

### Habitations

Maison individuelle	3 emplacements
Studio ou 1 pièce	1.5 emplacement
Logement de 2 ou 3 pièces	2 emplacements
Logement de 4 ou 5 pièces	2.5 emplacements
Logement de 6 pièces ou plus	3 emplacements

### Bureaux, bâtiments publics ou assimilés

Un emplacement pour 30 m<sup>2</sup>

### Etablissements commerciaux

Le nombre de places de stationnement nécessaires est fonction de la surface de vente.

50 m <sup>2</sup>	1 place
100 m <sup>2</sup>	2 places
150 m <sup>2</sup>	3 places
200 m <sup>2</sup>	5 places
250 m <sup>2</sup>	7 places
300 m <sup>2</sup>	9 places
350 m <sup>2</sup>	11 places
400 m <sup>2</sup>	13 places
450 m <sup>2</sup>	18 places

Une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> supplémentaires.

Les commerces isolés dont la surface de vente est inférieure à 40 m<sup>2</sup> sont dispensés d'établir des places de parking sur terrain privé.

### Hôtels

1 emplacement par chambre

### Restaurant, brasseries, cafés

Une place de stationnement pour 12 m<sup>2</sup> de salle

### Salles de spectacle et de réunions

Un emplacement pour 10 places

### Hôpital, clinique

Un emplacement pour 5 lits

Maison de retraite

Un emplacement pour 5 lits

Artisanat

Un emplacement pour 100 m<sup>2</sup>

Atelier automobile

Un emplacement pour 50 m<sup>2</sup>. Cet emplacement aura un minimum de 10 m<sup>2</sup>

Dans le cadre de la réhabilitation d'immeuble, le projet devra prendre en compte le différentiel par rapport à la situation initiale.

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.  
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
4. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra se libérer de cette obligation soit :
  - en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu,
  - en acquérant des places dans un parc privé voisin. Dans cette hypothèse le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction. Dans ce cas, également la condition de voisinage immédiat (300 m ) est requise,
  - en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation (30 ans minimum),
  - en versant une participation fixée par l'organisme délibérant de la Collectivité, conformément aux dispositions de la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 (code de l'urbanisme article 421-3), du décret N° 77-739 du 7 juillet 1977 de la circulaire N° 78-163 du 29 décembre 1978),

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

5. Les adaptations qui pourraient être apportées à ces normes, notamment en ce qui concerne les salles de spectacles, devront se justifier par l'existence des transports collectifs et de parkings publics proches.
6. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>er</sup>

de la loi 90-149 du 31.5.1990.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts et entretenues.
2. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme figurant sur les plans graphiques.
3. Les aires de stationnement en surface doivent être marquées au sol.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.



## **ZONE UB**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat.

La zone UB regroupe deux types de secteurs urbains :

- les quartiers attenants au centre ville et qui possèdent déjà une partie de ses caractéristiques
- les quartiers d'immeubles collectifs et de grands équipements

L'habitat reste largement prépondérant mais le règlement facilitera l'implantation de services et de commerces.

La zone UB comporte une sous zone UBa située à côté du groupe scolaire du Creutzberg.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L451-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation.
4. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- les dépôts de toutes natures situés en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes sur un même terrain.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

5. Les constructions à usage :
  - d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
6. Les constructions d'habitations à condition que toute construction d'immeuble collectif comprenne obligatoirement la réalisation d'un local clos, couvert et ventilé destiné à accueillir les containers à ordures. (La demande de Permis de Construire devra en faire expressément mention).
3. Les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR) et inondations.
4. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, chevaux ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
5. Les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
6. Les constructions à usage d'habitation autorisées ci-dessus situées à moins de 300 m du bord de l'autoroute A 320 à moins de 50 m de l'axe des rues F.Barth, Bauer, de la Chapelle, Ste Croix et de Schoeneck ainsi que les constructions à usage d'habitation situées à 250m du bord du rail extérieur de la voie ferrée SNCF la plus proche à condition qu'elles respectent les dispositions de l'article 13 de la loi N° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit.
7. Les constructions d'habitation et d'activité autorisées ci-dessus à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins
  - a) 11 mètres d'emprise pour la voie artérielle primaire
  - b) 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution secondaire
  - c) 5 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (au minimum 12m × 12m).
4. Les chemins piétons doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

## **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Les groupes de garages et aires de stationnement ne pourront avoir qu'un accès à la voie publique, ou à une voie privée à usage public. Cet accès sera commun à tous les garages et aires de stationnement et devra permettre aux véhicules l'entrée et la sortie en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

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

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental et en conformité avec l'arrêté interministériel du 6 mai 1996.

#### **2. Eaux pluviales**

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son



terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

A partir de 1 500 m<sup>2</sup> de surface viabilisée, le constructeur ou l'utilisateur des sols doit établir sur son terrain un dispositif de retenue des eaux pluviales avant rejet dans l'émissaire naturel ou le réseau public, de manière à garantir l'absence d'augmentation des débits rejetés à l'aval.

Les valeurs limites pour les débits de fuite (occurrence décennale) à l'aval des nouvelles zones urbanisées figurent sur le plan de zonage de maîtrise de ruissellement pluvial annexé.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Tout réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles, chaque fois que cela sera possible.
2. Les réseaux définitifs de téléphone établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain. Toutefois, lorsque l'opération de construction n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique pourra être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée par le projet. Ce réseau provisoire aérien sera transféré par et aux frais de France Télécom au fur et à mesure de la réalisation des canalisations téléphoniques souterraines par le ou les promoteurs des opérations de constructions ultérieures.
3. Les tours ou pylônes hertziens sont compris dans les équipements d'infrastructure et, comme tels, exempts de certaines règles d'urbanisme (règle de hauteur et densité). (Circulaire du 29 juin 1973).
4. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics sont admis.
5. Les lignes doivent obligatoirement être ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernés par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2.2.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Dans les secteurs construits en ordre continu ou lorsqu'il existe déjà un alignement des façades, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
2. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

3. La façade des garages isolés ne devra pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
4. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

#### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Dans les secteurs construits en ordre continu, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Dans les secteurs construits en ordre discontinu, les constructions devront être édifiées d'une limite latérale à l'autre sur les parcelles dont la façade sur rue est inférieure à 10 mètres.
3. L'implantation sur la ou les limites séparatives est obligatoire lorsqu'il existe sur ces limites un pignon en attente. Toutefois, lorsqu'il existe un pignon en attente sur chacune des deux limites latérales et que le terrain a une façade sur rue supérieure à 10 m, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
4. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris...).

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 75 % de la surface du terrain.
2. Toutefois lorsque la construction comporte au rez-de-chaussée des locaux à usage commercial, de services ou de bureaux, l'emprise au sol des parties en rez-de-chaussée et niveaux supérieurs pourra être supérieure à 75 %.
3. Pour les terrains en angle de rue, l'emprise au sol pourra être supérieure à 75 %.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12m à l'égout ou à l'acrotère excepté dans le quartier du Kobenberg où cette hauteur maximale est fixée à 15 m et dans la sous zone UBa (Creutzberg ) où elle est fixée à 18m.  
Toutefois, cette hauteur ne pourra dépasser celle des bâtiments existants dans l'environnement proche.  
La faîtière ne pourra dépasser de plus de 3.5m l'égout du toit ou l'acrotère.
2. Les ouvrages techniques en toiture ne pourront excéder une hauteur de plus de 3 m par rapport à la hauteur maximale autorisée ( à l'égout ou à l'acrotère). En outre, ils devront être contenus dans un gabarit dessiné par un angle de 45° à l'extrémité de chaque décrochement.
3. La hauteur hors tout du corps principal du bâtiment ne peut être inférieure à 6 m. Cette règle ne s'applique qu'aux nouvelles constructions à usage d'habitation et ne concerne pas les adjonctions de toute nature au corps principal du bâtiment.
4. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux statues monuments et œuvres d'art.
6. La hauteur hors tout des constructions annexes ne pourra dépasser 4 m.

### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - ☐ le volume et la toiture,
  - ☐ les matériaux, l'aspect et la couleur,
  - ☐ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - ☐ l'adaptation au sol.
2. Toitures :La pente sera au maximum de 35°.
3. A l'intérieur du périmètre de protection du monument classé, chapelle Ste Croix, des puits Simon I et II, site de Wendel, les constructions individuelles sont soumises aux prescriptions suivantes :

#### Toitures :

Les toitures seront à deux pans, la pente du toit sera comprise entre 25° et 40°

#### a) sont autorisées :

- les lucarnes, si leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes, ainsi que les matériaux de couverture sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou projeté.

#### b) sont interdits :

- les toits à deux pans inversés avec cheneau central.

#### Matériaux

- a) est autorisée :
  - la tuile de couleur terre cuite y compris le rouge
- b) sont interdits :
  - tous les matériaux brillants de coloration vive et du type « tôle ondulée »

#### Murs et façades

- a) sont autorisés :
  - les enduits de façade composés d'un mélange de chaux et de sable. Si le terrain est en pente, la façade du niveau bas sera traitée comme celle du niveau habitable et non en soubassement
  - les enduits qui se rapprochent par leur teinte et leur aspect des enduits réalisés à partir de chaux et de sable.
- b) sont interdits :
  - les doublages extérieurs en panneaux plastique, fibro ciment, métalliques, les habillages en carrelage, les fausses pierres, les chaînages d'angle, etc...
  - les couleurs vives et brillantes en ce qui concerne les parements de façade
  - la peinture des éléments en pierre d'une construction existante (encadrement des baies, corniches, etc...)
  - tous les types d'embranchements saillants qui relient les balcons au terrain naturel.

#### Implantation par rapport au terrain naturel

- L'accès à l'entrée principale du bâtiment sera de plain-pied avec le terrain naturel ou situé à 0.50 m maximum au –dessus du terrain naturel.
- La différence de niveau pourra être comblée soit par l'intermédiaire d'un escalier soit par des mouvements de terre.
- Lorsque le garage n'est pas de plain-pied avec le terrain naturel, il fera partie d'un niveau obligatoirement enterré. Si le terrain est en pente, la façade du niveau bas sera traitée comme celle du niveau habitable et non en soubassement.

#### Sont interdits

- au droit des façades et à compter du terrain naturel, les remblais de terre de plus de 0.50m de hauteur

### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

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

publiques, soit au minimum :

#### Habitations

Maison individuelle	3 emplacements
Studio ou 1 pièce	1.5 emplacement
Logement de 2 ou 3 pièces	2 emplacements
Logement de 4 ou 5 pièces	2.5 emplacements
Logement de 6 pièces ou plus	3 emplacements

#### Bureaux, bâtiments publics

Un emplacement pour 15 m<sup>2</sup>

#### Etablissements commerciaux

Le nombre de places de stationnement nécessaires est fonction de la surface de vente.

50 m <sup>2</sup>	1 place
100 m <sup>2</sup>	2 places
150 m <sup>2</sup>	3 places
200 m <sup>2</sup>	5 places
250 m <sup>2</sup>	7 places
300 m <sup>2</sup>	9 places
350 m <sup>2</sup>	11 places
400 m <sup>2</sup>	13 places
450 m <sup>2</sup>	18 places

Une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> supplémentaires.

Les commerces isolés dont la surface de vente est inférieure à 40 m<sup>2</sup> sont dispensés d'établir des places de parking sur terrain privé.

#### Hôtels

Un emplacement par chambre

#### Restaurant, brasseries, cafés

Un emplacement de stationnement pour 12 m<sup>2</sup> de salle

#### Salles de spectacle et de réunions

Un emplacement pour 5 places

#### Hôpital, clinique

Un emplacement pour 3 lits

#### Maison de retraite

Un emplacement pour 5 lits

#### Artisanat

Un emplacement pour 50 m<sup>2</sup>

#### Atelier automobile

Un emplacement pour 50 m<sup>2</sup>

La surface minimale d'un emplacement sera de 10 m<sup>2</sup>

Dans le cadre de la réhabilitation d'immeuble, le projet devra prendre en compte le différentiel par rapport à la situation initiale.

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
  3. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.  
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
  4. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra se libérer de cette obligation soit :
    - en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu ;
    - en acquérant des places dans un parc privé voisin. Dans cette hypothèse le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction. Dans ce cas, également la condition de voisinage immédiat (300 m ) est requise
    - en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation (30 ans minimum)
    - en versant une participation fixée par l'organisme délibérant de la Collectivité, conformément aux dispositions de la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 (code de l'urbanisme article 421-3), du décret N° 77-739 du 7 juillet 1977 de la circulaire N° 78-163 du 29 décembre 1978) ;
- Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.
5. Les adaptations qui pourraient être apportées à ces normes, notamment en ce qui concerne les salles de spectacles, devront se justifier par l'existence des transports collectifs et de parkings publics proches.
  6. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990

#### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
2. Les aires de stationnement en surface doivent être marquées au sol.

#### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.



## **ZONE UC**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone intermédiaire où les petits collectifs se mêlent aux logements individuels.

La zone UC ne comporte aucune sous zone.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L451-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
4. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;

- les dépôts de toutes natures situés en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,

- les carrières ou décharges,

- les habitations légères de loisirs,

- l'aménagement de terrains pour le camping,

- le stationnement de caravanes sur un même terrain,

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.



- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- 2. Les constructions d'habitation à condition que toute construction d'immeuble collectif comprenne obligatoirement la réalisation d'un local clos, couvert et ventilé destiné à accueillir les containers à ordures. (La demande de Permis de Construire devra en faire expressément mention).
- 3. Les constructions à usage agricole à condition :
  - a) qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- 4. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, chevaux ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
- 5. Les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations.
- 6. Les constructions d'habitation et d'activités, autorisées ci-dessus à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises et des espaces boisés classés.
- 7. Les constructions à usage d'habitation autorisées ci-dessus situées à moins de 250m (secteur Forbach-Ouest/ Forbach centre) et moins de 300 m (secteur Forbach centre/ Stiring Wendel) de l'autoroute A 320 et à moins de 50 m de l'axe des rues F.Barth, des Moulins, Bauer, de la Chapelle, Poincaré, de Verdun, Ste Croix, ainsi que les constructions à usage d'habitation situées à 250m du bord du rail extérieur de la voie ferrée SNCF la plus proche à condition qu'elles respectent les dispositions de l'article 13 de la loi N° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

- 1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins
  - a) 11 mètres d'emprise pour la voie artérielle primaire
  - b) 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution secondaire
  - c) 5 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.
- 3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (au minimum 12 x 12 m).
- 4. Les chemins piétons doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

## **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Les groupes de garages et aires de stationnement ne pourront avoir qu'un accès à la voie publique ou sur une voie privée à usage public. Cet accès sera commun à tous les garages et aires de stationnement et devra permettre aux véhicules l'entrée et la sortie, sans manœuvre sur la voie publique.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

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

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental et en conformité avec l'arrêté interministériel du 6 mai 1996.

#### **2. Eaux pluviales**

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

A partir de 1 500 m<sup>2</sup> de surface viabilisée, le constructeur ou l'utilisateur des sols doit établir sur son terrain un dispositif de retenue des eaux pluviales avant rejet dans l'émissaire naturel ou le réseau public, de manière à garantir l'absence d'augmentation des débits rejetés à l'aval.

Les valeurs limites pour les débits de fuite (occurrence décennale) à l'aval des nouvelles zones urbanisées figurent sur le plan de zonage de maîtrise de ruissellement pluvial annexé.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Tout réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles, chaque fois que cela sera possible.
2. Les réseaux définitifs de téléphone établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain. Toutefois, lorsque l'opération de construction n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique pourra être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée par le projet. Ce réseau provisoire aérien sera transféré par et aux frais de France Télécom au fur et à mesure de la réalisation des canalisations téléphoniques souterraines par le ou les promoteurs des opérations de constructions ultérieures.
3. Les tours ou pylônes hertziens sont compris dans les équipements d'infrastructure et, comme tels, exempts de certaines règles d'urbanisme ( règle de hauteur et densité). (Cirulaire du 29 juin 1973).
4. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics sont admis.
5. Les lignes doivent obligatoirement être ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernés par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2.2.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.
6. Les paraboles ne devront pas être installées en façade sur rue.  
Elles seront peintes dans une teinte mate identique à celle du support qui les reçoit.

#### **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

#### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.
2. Dans les secteurs construits en ordre continu ou lorsqu'il existe déjà un alignement des façades, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
3. La façade des garages isolés ne devra pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
4. Aucune façade ne pourra être implantée au –delà d'une profondeur de 25 m par rapport à l'alignement du domaine public.

5. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement
6. Le long de la RD 31E, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 5 m de l'alignement.

#### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Dans les secteurs construits en ordre continu, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Les constructions devront être édifiées d'une limite latérale à l'autre sur les parcelles dont la façade sur rue est inférieure à 10 mètres.
3. L'implantation sur la ou les limites séparatives est obligatoire lorsqu'il existe sur ces limites un pignon en attente. Toutefois, lorsqu'il existe un pignon en attente sur chacune des deux limites latérales et que le terrain a une façade sur rue supérieure à 10 m, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
4. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris...).
3. Aucune construction principale ne pourra être construite en 2<sup>ème</sup> ligne.

#### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.
2. Toutefois lorsque la construction comporte au rez-de-chaussée des locaux à usage commercial, de services ou de bureaux, l'emprise au sol des parties en rez-de-chaussée ne pourra être supérieure 75%.

3. Pour les terrains en angle de rue, l'emprise au sol pourra être supérieure à 75%.

### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 mètres. Toutefois, cette hauteur ne pourra dépasser de plus d'un niveau celle des bâtiments existants dans l'environnement proche.  
La faîtière ne pourra dépasser de plus de 3.5m l'égout du toit ou l'acrotère.
2. Les ouvrages techniques en toiture ne pourront excéder une hauteur de plus de 3 m par rapport à la hauteur maximale autorisée (à l'égout ou à l'acrotère). En outre, ils devront être contenus dans un gabarit dessiné par un angle de 45° à l'extrémité de chaque décrochement.
3. La hauteur est calculée du terrain naturel, avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
5. La hauteur hors tout des constructions annexes (garages, dépendances,...) ne pourra dépasser 4 m

### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

Toitures : La pente sera au maximum de 35°.

2. A l'intérieur du périmètre de protection du monument classé, chapelle Ste Croix, Site de Wendel, les constructions individuelles sont soumises aux prescriptions suivantes :

#### Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 15° et 60°.

sont autorisées :

- les lucarnes, si leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes, ainsi que les matériaux de couverture sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou projeté.

sont interdits :

- les toits à deux pans inversés avec cheneau central.

#### Matériaux

est autorisée :

- la tuile de couleur terre cuite y compris le rouge

sont interdits :

- tous les matériaux brillants de coloration vive et du type « tôle ondulée »

#### Murs et façades

sont autorisés :

- les enduits de façade composés d'un mélange de chaux et de sable. Si le terrain est en pente, la façade du niveau bas sera traitée comme celle du niveau habitable et non en soubassement
- les enduits qui se rapprochent par leur teinte et leur aspect des enduits réalisés à partir de chaux et de sable.

sont interdits :

- les doublages extérieurs en panneaux plastique, fibro ciment, métalliques, les habillages en carrelage, les fausses pierres, les chaînages d'angle, etc...
- les couleurs vives et brillantes en ce qui concerne les parements de façade
- la peinture des éléments en pierre d'une construction existante (encadrement des baies, corniches, etc...)
- tous les types d'emmarchements saillants qui relient les balcons au terrain naturel

#### Implantation par rapport au terrain naturel

L'accès à l'entrée principale du bâtiment sera de plain-pied avec le terrain naturel ou situé à 0.50 m maximum au –dessus du terrain naturel.

La différence de niveau pourra être comblée soit par l'intermédiaire d'un escalier soit par des mouvements de terre.

Lorsque le garage n'est pas de plain-pied avec le terrain naturel, il fera partie d'un niveau obligatoirement enterré. Si le terrain est en pente, la façade du niveau bas sera traitée comme celle du niveau habitable et non en soubassement.

Sont interdits

- au droit des façades et à compter du terrain naturel, les remblais de terre de plus de 0.50 m de hauteur.

### **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

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

#### Habitations

Maison individuelle	3 emplacements
Studio ou 1 pièce	1.5 emplacement
Logement de 2 ou 3 pièces	2 emplacements
Logement de 4 ou 5 pièces	2.5 emplacements
Logement de 6 pièces ou plus	3 emplacements

#### Bureaux, bâtiments publics

Un emplacement pour 15 m<sup>2</sup>

#### Etablissements commerciaux

Le nombre de places de stationnement nécessaires est fonction de la surface de vente.

50 m <sup>2</sup>	1 place
100 m <sup>2</sup>	2 places
150 m <sup>2</sup>	3 places
200 m <sup>2</sup>	5 places
250 m <sup>2</sup>	7 places
300 m <sup>2</sup>	9 places
350 m <sup>2</sup>	11 places
400 m <sup>2</sup>	13 places
450 m <sup>2</sup>	18 places

Une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> supplémentaires. Les commences isolés dont la surface de vente est inférieure à 40 m<sup>2</sup> sont dispensés d'établir des places de parking sur terrain privé.

#### Hôtels

Un emplacement par chambre

#### Restaurant, brasseries, cafés

Un emplacement de stationnement pour 12 m<sup>2</sup> de salle

#### Salles de spectacle et de réunions

Un emplacement pour 5 places

#### Hôpital, clinique

Un emplacement pour 3 lits

#### Maison de retraite

Un emplacement pour 5 lits

#### Artisanat

Un emplacement pour 50 m<sup>2</sup>

#### Atelier automobile

Un emplacement pour 50 m<sup>2</sup>. La surface minimale d'un emplacement sera de 10 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de la réhabilitation d'immeuble, le projet devra prendre en compte le différentiel par rapport à la situation initiale.

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.  
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
4. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra se libérer de cette obligation soit :
  - en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu ;
  - en acquérant des places dans un parc privé voisin. Dans cette hypothèse le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places ou la

- preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction. Dans ce cas, également la condition de voisinage immédiat (300 m ) est requise
- en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation (30 ans minimum)
  - en versant une participation fixée par l'organisme délibérant de la Collectivité, conformément aux dispositions de la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 (code de l'urbanisme article 421-3), du décret N° 77-739 du 7 juillet 1977 de la circulaire N° 78-163 du 29 décembre 1978) ;

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

5. Les adaptations qui pourraient être apportées à ces normes, notamment en ce qui concerne les salles de spectacles, devront se justifier par l'existence des transports collectifs et de parkings publics proches.
6. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990.

#### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
3. Les aires de stationnement en surface doivent être marquées au sol

#### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.





## **ZONE UD**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone où l'habitat pavillonnaire est prépondérant.

La zone UD comporte 3 sous zones correspondant à:

- la zone UDa située à la Cité Marienau
- la zone UDb située au Wiesberg
- la zone UDC située à la Cité du Creutzberg

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L451-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
4. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
2. Les dépôts de toutes natures situés en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
3. Les carrières ou décharges.
4. Les habitations légères de loisirs.
5. L'aménagement de terrains pour le camping.
6. Le stationnement de caravanes sur un même terrain.
7. Dans les zones UDa, UDb, UDC les constructions à usage d'artisanat et les installations classées.
8. Les constructions à usage agricole.
9. Dans la zone UDb les extensions de la construction principale.

### **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions à usage :
  - a. d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
    - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
    - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
  - b. d'habitation à condition que toute construction d'immeuble collectif comprenne obligatoirement la réalisation d'un local clos, couvert et ventilé destiné à accueillir les containers à ordures. (La demande de Permis de Construire devra en faire expressément mention).
2. Les constructions à usage agricole à condition :
  - qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
  - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, chevaux ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
4. Les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques et inondations.
5. Les constructions d'habitation et d'activités autorisées ci-dessus à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises et des espaces boisés classés.
6. Les constructions à usage d'habitation autorisées ci-dessus situées à moins de 250m (secteur Forbach Ouest/ Forbach Centre) et moins de 300m (secteur Forbach-Centre/ Stiring Wendel) du bord de l'autoroute A 320 ainsi que les constructions à usage d'habitation situées à 250m du bord du rail extérieur de la voie ferrée SNCF la plus proche à condition qu'elles respectent les dispositions de l'article 13 de la loi N° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins
  - a) 11 mètres d'emprise pour la voie artérielle primaire
  - b) 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution secondaire
  - c) 5 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être

aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (au minimum 12 m x 12 m).

4. Les chemins piétons doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

## **II - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Les groupes de garages et aires de stationnement ne pourront avoir qu'un accès à la voie publique, ou sur une voie privée à usage public. Cet accès sera commun à tous les garages et devra permettre aux véhicules l'entrée et la sortie en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

## **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **Eaux usées**

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement disposant d'une station d'épuration.
2. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental et en conformité avec l'arrêté interministériel du 6 mai 1996.

#### **Eaux pluviales**

1. Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
2. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

A partir de 1 500 m<sup>2</sup> de surface viabilisée, le constructeur ou l'utilisateur des sols

doit établir sur son terrain un dispositif de retenue des eaux pluviales avant rejet dans l'émissaire naturel ou le réseau public, de manière à garantir l'absence d'augmentation des débits rejetés à l'aval.

Les valeurs limites pour les débits de fuite (occurrence décennale) à l'aval des nouvelles zones urbanisées figurent sur le plan de zonage de maîtrise de ruissellement pluvial annexé.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Tout réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles, chaque fois que cela sera possible.

2. Les réseaux définitifs de téléphone établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain. Toutefois, lorsque l'opération de construction n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique pourra être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée par le projet. Ce réseau provisoire aérien sera transféré par et aux frais de France Télécom au fur et à mesure de la réalisation des canalisations téléphoniques souterraines par le ou les promoteurs des opérations de constructions ultérieures.

3. Les tours ou pylônes hertziens sont compris dans les équipements d'infrastructure et, comme tels, exempts de certaines règles d'urbanisme ( règle de hauteur et densité). (Circulaire du 29 juin 1973).

4. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics sont admis.

5. Les lignes doivent obligatoirement être ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernés par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2.2.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

### **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

### **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

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

1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.
2. Dans les secteurs construits en ordre continu ou lorsqu'il existe déjà un alignement des façades, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

3. La façade des garages isolés ne devra pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
4. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
5. Dans la sous-zone UDa, la façade sur rue des constructions annexes non contiguës (dépendances, garages, abris...) doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

#### **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. L'implantation sur la ou les limites séparatives est obligatoire lorsqu'il existe sur ces limites un pignon en attente. Toutefois, lorsqu'il existe un pignon en attente sur chacune des deux limites latérales et que le terrain a une façade sur rue supérieure à 10 m, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements publics.
4. Dans la sous zone UDa la construction principale ne pourra être mitoyenne que sur une seule des limites séparatives en respectant 3 mètres avec le demi-prospect sur l'autre limite séparative. Dans le cadre d'une extension de la construction existante, l'extension pourra venir en limite séparative ou respecter le demi prospect. Dans un souci d'harmonisation de la rue, les extensions devront toujours se situer du même côté de la construction principale sauf raison architecturale motivée.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Aucune construction principale ne pourra être construite en 2<sup>ème</sup> ligne.
3. Dans la zone UDa, aucune construction principale ne pourra être construite en 2<sup>ème</sup> ligne même si l'arrière de la parcelle donne sur une voie ouverte à la circulation publique.

#### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.
2. Toutefois lorsque la construction comporte au rez-de-chaussée des locaux à

usage commercial, de services ou de bureaux, l'emprise au sol des parties en rez-de-chaussée pourra être égale à 50 %.

3. Dans la sous zone UDa, l'emprise totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 35%.

4. Dans la sous zone UDc, l'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 25 % de la surface du terrain.

### **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres. Toutefois, cette hauteur ne pourra pas dépasser de plus d'un niveau celle des bâtiments existants dans l'environnement proche.  
La faîtière ne pourra dépasser de plus de 3.5m l'égout du toit ou l'acrotère.

2. Les ouvrages techniques en toiture ne pourront excéder une hauteur de plus de 3 m par rapport à la hauteur maximale autorisée ( à l'égout ou à l'acrotère). En outre, ils devront être contenus dans un gabarit dessiné par un angle de 45° à l'extrémité de chaque décrochement.

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

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5. La hauteur hors tout des constructions annexes (garages, dépendances, ...) ne pourra dépasser 4 m.

6. Dans la sous zone UDa, la hauteur maximale de l'extension ne pourra pas dépasser la hauteur à l'égout du bâtiment existant. Dans la sous zone UDb la hauteur maximale de construction est fixée à 30 m.

### **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

A l'intérieur du périmètre de protection du monument classé, chapelle Ste Croix, les constructions individuelles sont soumises aux prescriptions suivantes :

1. Toitures :

Les toitures seront à deux ou quatre pans. La pente du toit sera comprise entre 15° et 60°.

a.) sont autorisées :

- les lucarnes, si leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes, ainsi que les matériaux de couverture sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou projeté.

b.) sont interdits :

- les toits à deux pans inversés avec cheneau central.

2. Matériaux :

a) est autorisée :

- la tuile de couleur terre cuite y compris le rouge.

b) sont interdits :

- tous les matériaux brillants de coloration vive et du type « tôle ondulée ».

3. Murs et façades :

a) sont autorisés :

- les enduits de façade composés d'un mélange de chaux et de sable. Si le terrain est en pente, la façade du niveau bas sera traitée comme celle du niveau habitable et non en soubassement
- les enduits qui se rapprochent par leur teinte et leur aspect des enduits réalisés à partir de chaux et de sable.

b) sont interdits :

- les doublages extérieurs en panneaux plastique, fibro ciment, métalliques, les habillages en carrelage, les fausses pierres, les chaînages d'angle, etc....
- les couleurs vives et brillantes en ce qui concerne les parements de façade,
- la peinture des éléments en pierre d'une construction existante (encadrement des baies, corniches, etc....),
- tous les types d'emmarchements saillants qui relient les balcons au terrain naturel.

4. Implantation par rapport au terrain naturel :

L'accès à l'entrée principale du bâtiment sera de plain-pied avec le terrain naturel ou situé à 0.50 m maximum au-dessus du terrain naturel.

La différence de niveau pourra être comblée soit par l'intermédiaire d'un escalier soit par des mouvements de terre.

Lorsque le garage n'est pas de plain-pied avec le terrain naturel, il fera partie d'un niveau obligatoirement enterré. Si le terrain est en pente, la façade du niveau bas sera traitée comme celle du niveau habitable et en soubassement.

Sont interdits :

- au droit des façades et à compter du terrain naturel les remblais de terre de plus de 0.50 m de hauteur.

2. Dans la zone UDa, les constructions sont soumises aux prescriptions suivantes :

1. Toitures :

La toiture de la construction principale sera réalisée à deux pans. La pente du toit sera comprise entre 15° et 60°.

a.) sont autorisées :

- pour les constructions annexes contiguës les toitures à 1 ou 2 pan(s),



- pour les constructions annexes contiguës les toitures-terrasses.
- b.) sont interdits :
- les toits à deux pans inversés avec cheneau central.
2. Couvertures :
- Pour les toitures à pan(s), les couvertures seront obligatoirement réalisées en tuile de terre cuite (teinte brune de préférence), ardoise, shingle ou matériaux approchant.
3. Fenêtres et châssis vitrés :
- a.) sont autorisés :
- seules les lucarnes rampantes,
  - seules les fenêtres de toit (velux),
  - seuls les châssis vitrés de teinte blanche,
  - tous les types de matériaux.
- b.) sont interdites :
- la fermeture des auvents ou porches,
  - la transformation des porches ou auvents en vérandas.
4. Murs et façades :
- La teinte de matériau des murs gouttereaux devra obligatoirement être choisie dans la gamme minérale de la palette polychromique de la ville.
- a.) sont autorisées :
- pour les murs pignons, les teintes de la gamme végétale de la palette polychromique de la ville,
  - les doublages extérieurs dans la mesure où ils conservent la typologie originelle.
- b.) sont interdits :
- la suppression des volets battants bois,
  - les pavés de verre.
5. Clôtures :
- Les clôtures séparatives et sur rue sont limitées en hauteur à 1,20 mètre. Elles sont obligatoirement réalisées en bois (type croisillons).
3. Dans la zone UDb, les constructions sont soumises aux prescriptions suivantes :
1. Toitures :
- Seules les toitures-terrasses sont autorisées.
2. Couvertures :
- Les couvertures en tuiles ou matériaux de toutes natures sont interdits.
3. Fenêtres et châssis vitrés :
- Seules les fenêtres et châssis vitrés à faible section de profils sont autorisés.
4. Murs et façades :
- Sont interdits :

- Les pavés de verre,
- Les doublages extérieurs.

4. Dans la zone UDc, les constructions sont soumises aux prescriptions suivantes :

1. Toitures :

La toiture de la construction principale sera réalisée à deux ou quatre pans. La pente du toit sera comprise entre 25° et 45°.

a.) sont autorisées :

- pour les constructions annexes contiguës les toitures à 1 ou 2 pan(s),
- pour les constructions annexes contiguës les toitures-terrasses.

b.) sont interdits :

- les toits à deux pans inversés avec cheneau central.

2. Couvertures :

- Pour les toitures à pan(s), les couvertures seront obligatoirement réalisées en tuile de terre cuite (de préférence de teinte rouge).
- Couleur identique

3. Fenêtres et châssis vitrés :

a.) sont autorisés :

- seules les fenêtres de toit (vélux),
- seuls les châssis vitrés de teinte blanche,
- seuls les lucarnes rampantes
- tous les types de matériaux.

b.) sont interdites :

- toutes les autres lucarnes,
- la transformation des porches ou auvents en vérandas,
- la réalisation des marquises en gros bois.

4. Murs et façades :

La teinte de matériau de façades devra obligatoirement être choisie dans la gamme minérale de la palette polychromique de la ville.

Sont interdits :

- les pavés de verre,

5. Clôtures :

Les clôtures sur rue sont limitées en hauteur à 1,20 mètre.

Les clôtures séparatives sont obligatoirement constituées d'une structure légère.

Les clôtures sur rue sont obligatoirement réalisées de la manière suivante :

- muret en soubassement de 0,40 m pour contenir les terres,
- poteaux en béton d'une section carrée de 0,15 m et espacés tous les 2,50 mètres,
- grillage entre les poteaux.

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT**

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

Habitations

Maison individuelle	3 emplacements
Studio ou 1 pièce	1.5 emplacement
Logement de 2 ou 3 pièces	2 emplacements
Logement de 4 ou 5 pièces	2.5 emplacements
Logement de 6 pièces ou plus	3 emplacements

Bureaux, bâtiments publics

Un emplacement pour 15 m<sup>2</sup>

Etablissements commerciaux

Le nombre de places de stationnement nécessaires est fonction de la surface de vente :

50 m <sup>2</sup>	1 place
100 m <sup>2</sup>	2 places
150 m <sup>2</sup>	3 places
200 m <sup>2</sup>	5 places
250 m <sup>2</sup>	7 places
300 m <sup>2</sup>	9 places
350 m <sup>2</sup>	11 places
400 m <sup>2</sup>	13 places
450 m <sup>2</sup>	18 places

Une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> supplémentaires.

Les commerces isolés dont la surface de vente est inférieure à 40 m<sup>2</sup> sont dispensés d'établir des places de parking sur terrain privé.

Hôtels

Un emplacement par chambre

Restaurant, brasseries, cafés

Un emplacement de stationnement pour 12 m<sup>2</sup> de salle.

Salles de spectacle et de réunions

Un emplacement pour 5 places.

Hôpital, clinique

Un emplacement pour 3 lits.

Maison de retraite

Un emplacement pour 5 lits.

Artisanat

Un emplacement pour 50 m<sup>2</sup>.

Atelier automobile

Un emplacement pour 50 m<sup>2</sup>. La surface minimale d'un emplacement sera de 10 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de la réhabilitation d'immeuble, le projet devra prendre en compte le différentiel par rapport à la situation initiale.

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
4. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
5. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra se libérer de cette obligation soit :
  - en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu ;
  - en acquérant des places dans un parc privé voisin. Dans cette hypothèse le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction. Dans ce cas, également la condition de voisinage immédiat (300 mètres ) est requise.
  - en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant où en cours de réalisation (30 ans minimum).
  - en versant une participation fixée par l'organisme délibérant de la Collectivité, conformément aux dispositions de la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 (code de l'urbanisme article 421-3, du décret N° 77-739 du 7 juillet 1977 de la circulaire N° 78-163 du 29 décembre 1978) ;
6. Si les travaux de construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.
7. Les adaptations qui pourraient être apportées à ces normes, notamment en ce qui concerne les salles de spectacles, devront se justifier par l'existence des transports collectifs et de parkings publics proches.
8. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1er de la loi 90-149 du 31.5.1990.

#### **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
3. Marquage au sol des places de stationnement obligatoire.

#### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans les zones UDa et UDc le COS est de 0.4.

## **ZONE UF**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement au fonctionnement du service public ferroviaire.

La zone ne comporte aucune sous zone.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L451-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
4. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

### **ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées à l'activité ferroviaire.

### **ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions à usage :
  - d'habitations et leurs dépendances,
  - de commerce,
  - d'artisanat,
  - de bureaux ou de services,
  - industriel,
  - d'entrepôts commerciaux.

#### **A condition :**

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, ou qu'elles soient réalisées par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service ferroviaire tel que entreposage, stockage, conditionnement des marchandises....

2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.
3. A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur le document graphique de part et d'autre de la voie ferrée S.N.C.F., les constructions à usage d'habitation autorisées ci-dessus à condition qu'elles respectent les dispositions de l'article 13 de la loi N° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (12 m x 12 m minimum).

#### **I- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Les groupes de garages ou aires de stationnement ne pourront avoir qu'un accès à la voie publique. Cet accès sera commun à tous les garages et aires de stationnement et devra permettre aux véhicules l'entrée et la sortie en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

### **ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau potable**

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

#### **II - Assainissement**

##### **1. Eaux usées**

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

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental et en

conformité avec l'arrêté interministériel du 6 mai 1996.

## **2. Eaux pluviales**

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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

A partir de 1 500 m<sup>2</sup> de surface viabilisée, le constructeur ou l'utilisateur des sols doit établir sur son terrain un dispositif de retenue des eaux pluviales avant rejet dans l'émissaire naturel ou le réseau public, de manière à garantir l'absence d'augmentation des débits rejetés à l'aval.

Les valeurs limites pour les débits de fuite (occurrence décennale) à l'aval des nouvelles zones urbanisées figurent sur le plan de zonage de maîtrise de ruissellement pluvial annexé.

## **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Tout réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles, chaque fois que cela sera possible.
2. Les réseaux définitifs de téléphone établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain. Toutefois, lorsque l'opération de construction n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique pourra être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée par le projet. Ce réseau provisoire aérien sera transféré par et aux frais de France Télécom au fur et à mesure de la réalisation des canalisations téléphoniques souterraines par le ou les promoteurs des opérations de constructions ultérieures.
3. Les tours ou pylônes hertziens sont compris dans les équipements d'infrastructure et, comme tels, exempts de certaines règles d'urbanisme ( règle de hauteur et densité). (Circulaire du 29 juin 1973).
4. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics sont admis.
5. Les lignes doivent obligatoirement être ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernés par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2.2.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

## **ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions non liées directement au fonctionnement du service public ne pourront être implantées à moins de 12 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile publique.



**ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire, non lié directement au fonctionnement du service public ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient 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 UF 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des bâtiments non liés directement au fonctionnement du service public, ne pourra dépasser 75 % de la surface de la parcelle.

**ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée et non liée directement au fonctionnement du service public mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 m à l'égout ou à l'acrotère.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
3. Les ouvrages techniques en toiture ne pourront excéder une hauteur de plus de 3 m par rapport à la hauteur maximale autorisée ( à l'égout ou à l' acrotère). En outre, ils devront être contenus dans un gabarit dessiné par un angle de 45° à l'extrémité de chaque décrochement.

**ARTICLE UF11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - ▣ le volume et la toiture,
  - ▣ les matériaux, l'aspect et la couleur,
  - ▣ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - ▣ l'adaptation au sol.

**ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurées en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour

accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

**ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

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

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.



## **ZONE UX**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du règlement du PLU et des servitudes d'utilité publique annexées au PLU ;

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit des terrains liés à l'ancienne activité charbonnière, destinés à des activités économiques et de loisirs.

Dans le périmètre de l'Eurozone, des sous zones spécifiques à celle ci ont été attribués.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L451-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
4. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées à l'activité.

### **ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions à usage :
  - d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
    - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
    - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. Les constructions à usage agricole à condition :
  - a) qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le

caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

3. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, chevaux ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
4. Les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR).
5. Les constructions d'habitation et d'activités, autorisées ci-dessus à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises et des espaces boisés classés.
6. Les constructions à usage d'habitation autorisées ci-dessus situées à moins de 50 m de l'axe des rues des Moulins et de Schoeneck ainsi que les constructions à usage d'habitation situées à 250m du bord du rail extérieur de la voie ferrée SNCF la plus proche à condition qu'elles respectent les dispositions de l'article 13 de la loi N° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières, dépôts, remblaiements et bassins de décantation à condition que leur réaménagement soit prévu.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins
  - a) 11 mètres d'emprise pour la voie artérielle primaire
  - b) 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution secondaire
  - c) 5 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.
3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 m d'emprise.
4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (12 m x 12 m minimum).
5. Les chemins piétons doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

#### **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

- . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
  3. Les groupes de garages ou aires de stationnement ne pourront avoir qu'un accès à la voie publique. Cet accès sera commun à tous les garages et aires de stationnement et devra permettre aux véhicules l'entrée et la sortie en marche avant sans manœuvre sur la voie publique
  4. L'accès sur les routes départementales est interdit pour les unités foncières qui ont un accès sur une autre voie de desserte

## **ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement disposant d'une station d'épuration dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec le caractère du réseau.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental et en conformité avec l'arrêté interministériel du 6 mai 1996.

#### **2. Eaux pluviales**

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

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

A partir de 1 500 m<sup>2</sup> de surface viabilisée, le constructeur ou l'utilisateur des sols doit établir sur son terrain un dispositif de retenue des eaux pluviales avant rejet dans l'émissaire naturel ou le réseau public, de manière à garantir l'absence d'augmentation des débits rejetés à l'aval.

Les valeurs limites pour les débits de fuite (occurrence décennale) à l'aval des nouvelles zones urbanisées figurent sur le plan de zonage de maîtrise de ruissellement pluvial annexé.

### **III – Téléphone - Télédistribution**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
3. Les lignes doivent obligatoirement être ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernés par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2.2.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

#### **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

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

1. Si le document graphique prévoit les dispositions particulières, la façade sur rue de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.
2. Les constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés à plus de 10 m de l'axe des voies automobiles ouvertes à la circulation publique.
3. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 20 m de l'alignement de la RD 32b, à moins de 5 m de l'alignement de la RD 31E et à moins de 15 m de l'alignement de la RD 31.

#### **ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements publics.

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

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

#### **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 75 % de la surface du terrain.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Néant

**ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

6. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
7. Les exploitations de carrières, terrils ou bassins de décantation doivent être menées de façon à limiter les contraintes pour les habitations proches, et à permettre un réaménagement ultérieur.
8. Toitures: sans prescriptions.

**ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

**ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les abords des carrières, terrils et bassins de décantation devront être traités de façon à limiter les nuisances visuelles.
3. Marquage au sol des places de stationnement obligatoire.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UX 15 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.





## **ZONE UY**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

La zone UY ne comporte aucune sous zone.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L451-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
4. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

### **ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures situés en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes sur un même terrain,

### **ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions à usage :
  - d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
    - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
    - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les constructions à usage agricole à condition :
  - a) qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, chevaux ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
4. Les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations.
5. Les constructions d'habitation et d'activités, autorisées ci-dessus à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises et des espaces boisés classés.
6. Les constructions à usage d'habitation autorisées ci-dessus situées à moins de 250m (secteur Forbach –Ouest / Forbach –Centre) et moins de 300 m (secteur Forbach-Centre/Stiring Wendel) du bord de l'autoroute A 320 et à moins de 90 m de l'axe de l'avenue St. Rémy et à moins de 50 m de la rue de -Schoeneck ainsi que les constructions à usage d'habitation situées à 250m du bord du rail extérieur de la voie ferrée SNCF la plus proche à condition qu'elles respectent les dispositions de l'article 13 de la loi N° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins
  - a) 11 mètres d'emprise pour la voie artérielle primaire
  - b) 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution secondaire
  - c) 5 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (au minimum 12m × 12m).

#### **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

. la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Les groupes de garages et aires de stationnement ne pourront avoir qu'un accès à la voie publique. Cet accès sera commun à tous les garages et aires de stationnement et devra permettre aux véhicules l'entrée et la sortie, sans manœuvre sur la voie publique.

## **ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement disposant d'une station d'épuration dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

Toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental et en conformité avec l'arrêté interministériel du 6 mai 1996.

#### **2. Eaux pluviales**

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

A partir de 1 500 m<sup>2</sup> de surface viabilisé, le constructeur ou l'utilisateur des sols doit établir sur son terrain un dispositif de retenue des eaux pluviales avant rejet dans l'émissaire naturel ou le réseau public, de manière à garantir l'absence d'augmentation des débits rejetés à l'aval.

Les valeurs limites pour les débits de fuite (occurrence décennale) à l'aval des nouvelles zones urbanisées figurent sur le plan de zonage de maîtrise de ruissellement pluvial annexé.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans

le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux définitifs de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être réalisés en souterrain à l'exception des lignes électriques supérieures à 50000 volts.

#### **ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

#### **ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Les constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés à plus de 12 m de l'axe des voies automobiles ouvertes à la circulation publique et à plus de 16m de l'axe de la RN 3. De plus le recul ne pourra être inférieur à 5m, calculé à partir de l'alignement de la RD 31<sup>E</sup>.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

#### **ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Néant

#### **ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 75% de la surface du terrain considéré.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 15 mètres au faitage.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

**ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

**ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Marquage au sol des places de stationnement obligatoire.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription



### **III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**





## **ZONE 1 AU**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

La zone 1 AU ne comporte aucune sous-zone.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L451-1 du Code de l'Urbanisme
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
4. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

### **ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes sur un même terrain,

### **ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1, à condition :
  - a) qu'elles fassent partie d'une opération comprenant au minimum 8 constructions, à l'exception du secteur de l'Impasse des Moulins et du Mont Sainte Croix où le minimum est fixé à 5 constructions.

- b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
- c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Par ailleurs, peuvent faire l'objet de constructions au coup par coup, les zones ou délaissés de zone ne permettant pas de réaliser le nombre de constructions minimum exigé.

2. Les constructions à usage :

- d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

3. Les constructions à usage agricole à condition :

- a) qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

4. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, chevaux ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familiale.

5. Les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations.

6. Les constructions d'habitation et d'activités autorisées ci-dessus à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises et des espaces boisés classés.

6. Les constructions à usage d'habitation autorisées ci-dessus situées à moins de 250m du bord de l'autoroute A 320 (secteur Forbach Ouest/Forbach centre) et à moins de 300m de l'autoroute A 320 (secteur Forbach/ Stiring Wendel), à moins de 90 m de la RD 31<sup>e</sup>, et à moins de 50 m de l'axe de la rue Bauer ainsi que les constructions à usage d'habitation situées à 250m du bord du rail extérieur de la voie ferrée SNCF la plus proche à condition qu'elles respectent les dispositions de l'article 13 de la loi N° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit.

8. Les installations classées :  
à condition :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation.
- b) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité

des habitants.

- c) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)

9. Les installations et travaux divers suivants :

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone.

10. Les changements d'affectation des constructions existantes, à condition qu' ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins
  - a) 11 mètres d'emprise pour la voie artérielle primaire
  - b) 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution secondaire
  - c) 5 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour (au minimum 12m × 12m).
4. Les chemins piétons doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

#### **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

3. Les groupes de garages et aires de stationnement ne pourront avoir qu'un accès commun à la voie publique, ou sur une voie privée à usage public. Cet accès sera commun à tous les garages et devra permettre aux véhicules l'entrée et la sortie sans manœuvre sur la voie publique.

#### **ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

##### **I - Eau potable**

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

##### **II - Assainissement**

###### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

###### **2. Eaux pluviales**

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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

A partir de 1 500 m<sup>2</sup> de surface viabilisée, le constructeur ou l'utilisateur des sols doit établir sur son terrain un dispositif de retenue des eaux pluviales avant rejet dans l'émissaire naturel ou le réseau public, de manière à garantir l'absence d'augmentation des débits rejetés à l'aval.

Les valeurs limites pour les débits de fuite (occurrence décennale) à l'aval des nouvelles zones urbanisées figurent sur le plan de zonage de maîtrise de ruissellement pluvial annexé.

##### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX**

**VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer. Dans les secteur Mont Ste Croix, la façade sur rue de la construction pourra être implantée à 3m de l'alignement.
2. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.
3. La façade des garages isolés ne devra pas être implantée à moins de 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.
4. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 15 m de l'alignement de la RD 31<sup>E</sup> .
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances et constructions annexes (garages, abris...).

**ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50 % de la surface du terrain
2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9m à l'égout ou à l'acrotère.  
Toutefois, cette hauteur ne pourra dépasser de plus d'un niveau celle des bâtiments existants dans l'environnement proche.  
La faîtière ne pourra dépasser de plus de 3.5m l'égout du toit ou l'acrotère.
2. Les ouvrages techniques en toiture ne pourront excéder une hauteur de plus de 3 m par rapport à la hauteur maximale autorisée ( à l'égout ou à l'acrotère). En outre, ils devront être contenus dans un gabarit dessiné par un angle de 45° à l'extrémité de chaque décrochement.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

#### **ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - ☐ le volume et la toiture,
  - ☐ les matériaux, l'aspect et la couleur,
  - ☐ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - ☐ l'adaptation au sol.
2. Toitures: sans prescription
3. A l'intérieur du périmètre de protection du monument classé chapelle Ste Croix, les constructions individuelles sont soumises aux prescriptions suivantes.

##### Toitures :

-sont autorisées :

- les lucarnes, si leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes, ainsi que les matériaux de couverture sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou projeté.
- les toitures à deux pans (pente comprise entre 25° et 45°)

- sont interdits :

- les toits à deux pans inversés avec cheneau central.

##### Matériaux

- est autorisée :

- la tuile de couleur terre cuite y compris le rouge

- sont interdits :

- tous les matériaux brillants de coloration vive et du type « tôle ondulée »

##### Murs et façades

- sont autorisés :

- les enduits de façade composés d'un mélange de chaux et de sable. Si le terrain est en pente, la façade du niveau bas sera traitée comme celle du

- niveau habitable et non en soubassement
- les enduits qui se rapprochent par leur teinte et leur aspect des enduits réalisés à partir de chaux et de sable.
- sont interdits :
  - les doublages extérieurs en panneaux plastique, fibro ciment, métalliques, les habillages en carrelage, les fausses pierres, les chaînages d'angle, etc....
  - les couleurs vives et brillantes en ce qui concerne les parements de façade
  - la peinture des éléments en pierre d'une construction existante (encadrement des baies, corniches, etc...)
  - tous les types d'embranchements saillants qui relient les balcons au terrain naturel

#### Implantation par rapport au terrain naturel

L'accès à l'entrée principale du bâtiment sera de plain-pied avec le terrain naturel ou situé à 0.50 m maximum au dessus du terrain naturel.

La différence de niveau pourra être comblée soit par l'intermédiaire d'un escalier soit par des mouvements de terre

Lorsque le garage n'est pas de plain-pied avec le terrain naturel, il fera partie d'un niveau obligatoirement enterré. Si le terrain est en pente, la façade du niveau bas sera traitée comme celle du niveau habitable et en soubassement.

Sont interdits :

- au droit des façades et à compter du terrain naturel les remblais de terre de plus de 0.50 de hauteur

#### **ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT**

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

##### Habitations

Maison individuelle	3 emplacements
Studio ou 1 pièce	1.5 emplacements
Logement de 2 ou 3 pièces	2 emplacements
Logement de 4 ou 5 pièces	2.5 emplacements
Logement de 6 pièces ou plus	3 emplacements

##### Bureaux, bâtiments publics

Un emplacement pour 15 m<sup>2</sup>

##### Etablissements commerciaux

Le nombre de places de stationnement nécessaires est fonction de la surface de vente.

50 m <sup>2</sup>	1 place
100 m <sup>2</sup>	2 places



150 m2	3 places
200 m2	5 places
250 m2	7 places
300 m2	9 places
350 m2	11 places
400 m2	13 places
450 m2	18 places

Une place par tranche de 25 m2 supplémentaires.

Les commerces isolés dont la surface de vente est inférieure à 40 m2 sont dispensés d'établir des places de parking sur terrain privé.

#### Hôtels

Un emplacement par chambre

#### Restaurant, brasseries, cafés

Un emplacement de stationnement pour 12 m2 de salle

#### Salles de spectacle et de réunions

Un emplacement pour 5 places

#### Hôpital, clinique

Un emplacement pour 3 lits

#### Maison de retraite

Un emplacement pour 5 lits

#### Artisanat

Un emplacement pour 50 m2.

#### Atelier automobile

Un emplacement pour 50 m2.

La surface minimale d'un emplacement sera de 10 m2.

Dans le cadre de la réhabilitation d'immeuble, le projet devra prendre en compte le différentiel par rapport à la situation initiale.

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.  
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
4. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra se libérer de cette obligation soit :
  - en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu ;
  - en acquérant des places dans un parc privé voisin. Dans cette hypothèse le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en

cours de construction. Dans ce cas, également la condition de voisinage immédiat (300 m ) est requise

- en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation (30 ans minimum)
- en versant une participation fixée par l'organisme délibérant de la Collectivité, conformément aux dispositions de la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 (code de l'urbanisme article 421-3), du décret N° 77-739 du 7 juillet 1977 de la circulaire N° 78-163 du 29 décembre 1978) ;

5. Les adaptations qui pourraient être apportées à ces normes, notamment en ce qui concerne les salles de spectacles, devront se justifier par l'existence des transports collectifs et de parkings publics proches.

6. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>e</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990.

#### **ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts et entretenues.
2. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme figurant sur les plans graphiques.

#### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.



## **ZONE 1 AUx**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques et services.

La zone 1 AUx ne comporte aucune sous zone.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L451-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
4. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).
5. Dans les secteurs IAUx Z1 et IAUx Z2, les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article devront respecter les règles particulières énumérées à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement qui prennent en compte les risques technologiques.

### **ARTICLE 1 AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. - les carrières ou décharges  
- les habitations légères de loisirs  
- l'aménagement de terrains pour le camping  
- le stationnement de caravanes sur un même terrain,
2. Dans les secteurs IAUx Z1 et IAUx Z2 sont interdites les occupations et utilisations des sols contraires aux règles particulières énumérées à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement qui prennent en compte les risques technologiques.

### **ARTICLE 1 AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1 AUx 1, à condition :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités,
  - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone,
  - c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
  - d) que les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et qu'elles soient intégrées au volume des constructions d'activités,
  - e) une distance est à respecter par rapport à la station d'épuration selon la police de l'eau.
2. Les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR) inondations.
  3. Les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus situées à l'intérieur des zones de danger Z 1 et Z 2, inscrites sur les documents graphiques à condition qu'elles respectent les prescriptions énoncées dans le présent règlement.
  4. Les constructions d'habitation et d'activités autorisées ci-dessus à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises et des espaces boisés classés.
  5. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
  6. Les constructions à usage d'habitation autorisées ci-dessus situées à moins de 90 m de la RD 31<sup>e</sup> ainsi que les constructions à usage d'habitation situées à 250m du bord du rail extérieur de la voie ferrée SNCF la plus proche à condition qu'elles respectent les dispositions de l'article 13 de la loi N° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AUx 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins
  - a) 11 mètres d'emprise pour la voie artérielle primaire
  - b) 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution secondaire
  - c) 5 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (au minimum 12m × 12m).

## **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - . la défense contre l'incendie et la protection civile  
l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Les groupes de garages et aires de stationnement ne pourront avoir qu'un accès à la voie publique, ou sur une voie privée à usage public. Cet accès sera commun à tous les garages et aires de stationnement et devra permettre aux véhicules l'entrée et la sortie sans manœuvre sur la voie publique.

## **ARTICLE 1 AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

## **2. Eaux pluviales**

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

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

A partir de 1 500 m<sup>2</sup> de surface viabilisée, le constructeur ou l'utilisateur des sols doit établir sur son terrain un dispositif de retenue des eaux pluviales avant rejet dans l'émissaire naturel ou le réseau public, de manière à garantir l'absence d'augmentation des débits rejetés à l'aval.

Les valeurs limites pour les débits de fuite (occurrence décennale) à l'aval des nouvelles zones urbanisées figurent sur le plan de zonage de maîtrise de ruissellement pluvial annexé.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles à l'exception des lignes électriques supérieures à 50 000 volts.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 1 AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 1 AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.
2. Les constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés à plus de 10 m de l'axe des voies automobiles ouvertes à la circulation publique.
3. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 5 m de l'alignement de la RD 31 E.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 1 AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du

terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

**ARTICLE 1 AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abri...).

**ARTICLE 1 AUx 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 75 % de la surface du terrain considéré.

**ARTICLE 1 AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 mètres.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1 AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

**ARTICLE 1 AUx 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs, et du trafic lié à l'activité.

**ARTICLE 1 AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. La zone comprend les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme figurant sur les plans graphiques.
3. Marquage au sol des places de stationnement obligatoire



**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1 AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription

## **ZONE 2 AU**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone pourra être mise en oeuvre après modification ou révision du PLU.

La zone 2 AU comporte une sous zone, la sous zone 2AUs où sont stocké les schlamms.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L451-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
4. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

### **ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2 AU 2.

### **ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION**

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. L'exploitation et l'extension de la carrière existante (carrière LORANG).
4. Les abris de jardins à condition d'avoir une surface au sol ne dépassant pas 6m<sup>2</sup>.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

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

### **ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

### **ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

2. Les abris de jardins devront être réalisés conformément au modèle autorisé par la Commune

**ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme figurant sur les plans graphiques.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription



## **IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## **ZONE N**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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.

La zone N ne comporte aucune sous zone.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L451-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
5. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N 2.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION**

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée à condition qu'elles n'engendrent pas un changement de destination.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.



4. Les décharges, les déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le Schéma Départemental.
5. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
6. Les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations.
7. Les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
8. Les installations d'aires d'accueil pour les gens du voyage dans les conditions fixées par le Schéma Départemental approuvé.
9. Les installations et occupations du sol concourant au développement des énergies renouvelables ainsi qu'à la politique du développement durable.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pas de prescription.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pas de prescription.

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE N 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

Pas de prescription.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
2. Espaces boisés classés :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.



## A N N E X E

### **1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

#### Article L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

"La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

"Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

#### Article L230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

#### Article L230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

"En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

"A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit pas la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

"La date de référence prévue à l'article L13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

"Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L230-2.

"Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L13-10 et L13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### Article L230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L123-2 et des terrains réservés en application de l'article L123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L230-3.

#### Article L230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### Article L230-6

Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre".

## **2. Définition des espaces boisés classés (article L130-1 du Code de l'Urbanisme)**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Le classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la

demande d'autorisation de défrichements prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier - Livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L222-1 du Code Forestier.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L421-2-1 à L421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L421-9 sont alors applicables
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

### **3. Définition de la surface hors oeuvre et du COS**

#### Article R112-2 du Code de l'Urbanisme

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

Article R123-10 du Code de l'Urbanisme :

- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
- Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15 et R332-16. La surface hors oeuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.
- Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.
- Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.
- Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R123-9.
- Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées.

#### 4. Définitions utiles

##### a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R443-3 - R443-5-3. du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

##### b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

##### c) Les parcs résidentiels de loisirs.

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article.R443-3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

##### d) Les Droits de Prémption Urbain ( Articles L211-1 à L211-7 du Code de l'Urbanisme)

- **L 211-1** : « Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un Plan Local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un Droit de Prémption Urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L 313-1, lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé de ces territoires.

Ce droit de prémption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions.

Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de prémption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrains par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire.



- **L 211-2** Lorsque la commune fait partie d'un établissement du domaine public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie des compétences qui lui sont attribuées par le présent chapitre.

Toutefois lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale est compétent, de par la loi ou ses statuts, pour l'élaboration des documents d'urbanisme et la réalisation de zones d'aménagement concerté, cet établissement est compétent de plein droit en matière de préemption urbain.

- **L 211-3** Abrogé par la loi n°91-662 du 13 juillet 1991, article 35.
- **L 211 –4** Ce droit de préemption urbain n'est pas applicable:
  - a) à l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, y compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, à la date de publication du règlement de copropriété au bureau des hypothèques constituant le point de départ de ce délai.
  - b) A la cession des parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n°71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
  - c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de dix ans à compter de son achèvement

Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

- **L 211-5** Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de la dite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur des services fiscaux.

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en la matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L 123-4.

En cas d'acquisition, le titulaire du droit de préemption devra régler le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquiescer le bien au prix demandé ou six mois après la décision définitive de la juridiction.

En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois prévu à l'alinéa premier, le propriétaire bénéficie des dispositions de l'article L 213-8.

En l'absence de paiement ou s'il y a obstacle au paiement de consignation de la somme due à l'expiration du délai prévu au troisième alinéa, le bien est, sur la demande, rétrocedé à l'ancien propriétaire ou à ses ayants cause universels ou à titre universel qui en reprennent la libre disposition. Dans le cas où le transfert de propriété n'a pas été constaté par un acte notarié ou authentique en la forme administrative, la rétrocession

s'opère par acte sous seing privé.

Les dispositions des articles L213-11 et L213-12 ne sont pas applicables à un bien acquis dans les conditions prévues par le présent article.

**L 211-6** Abrogé par loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, article 68.

**L 211-7** Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre.