

Département de la Moselle

## Commune de LIXING LES SAINT AVOLD

# PLAN LOCAL D'URBANISME

3

### Règlement

Elaboration P.L.U.			Modification P.L.U.			Mise à jour P.L.U.		
Prescription	16.09.1981	1 <sup>e</sup>	01.12.1989	5 <sup>e</sup>		1 <sup>e</sup>		5 <sup>e</sup>
Arrêté	20.01.1984	2 <sup>e</sup>	02.11.1990	6 <sup>e</sup>		2 <sup>e</sup>		6 <sup>e</sup>
		3 <sup>e</sup>	02.12.2011	7 <sup>e</sup>		3 <sup>e</sup>		7 <sup>e</sup>
Approbation	05.09.1986	4 <sup>e</sup>		8 <sup>e</sup>		4 <sup>e</sup>		8 <sup>e</sup>

Révision P.L.U.	1 <sup>ère</sup> révision	2 <sup>ème</sup> révision	3 <sup>ème</sup> révision	4 <sup>ème</sup> révision	5 <sup>ème</sup> révision
Prescription	03.12.2004				
Arrêté	16.02.2007				
Approbation	.10.2007				

Révision simplifiée	1 <sup>ère</sup>	2 <sup>ème</sup>	3 <sup>ème</sup>	4 <sup>ème</sup>	5 <sup>ème</sup>
Prescription					
Approbation					

# Commune de LIXING LES SAINT AVOLD

## **REGLEMENT P.L.U.**

Rédaction d'avril 2011

### SOMMAIRE

	Pages
<b>I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	
Article 1. Champ d'application territorial du plan	3
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.	3
Article 3. Division du territoire en zones	6
Article 4. Adaptations mineures.	8
Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	8
Article 6. Sites Archéologiques	9
Article 7. Eléments paysagers et patrimoniaux	9
Article 8. Définitions	10
<b>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
Dispositions applicables à la zone U	12
<b>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	
Dispositions applicables à la zone 1 AU	24
Dispositions applicables à la zone 2 AU	31
<b>IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	
Dispositions applicables à la zone A	34
<b>V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	
Dispositions applicables à la zone N	40
<b>ANNEXES</b>	46

COMMUNE de LIXING LES SAINT AVOLD

## **I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

## DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LIXING LES SAINT AVOLD, délimité sur le plan n°4.1 à l'échelle du 1/5000<sup>ème</sup> et n° 4.2 à l'échelle du 1/2000<sup>ème</sup> par tireté entrecoupé de croix.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS (au 1<sup>er</sup> octobre 2007)**

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R 111-14, R 111-16 à R111-20, R 111-22 à R 111-24....., les dispositions des articles R 111-2, R111-4, R111-15, R 111-21 restant applicables sur le territoire communal :

#### L'article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### L'article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### L'article R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### L'article R111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 :
  - L145-1 (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
  - L147-1 (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.

## COMMUNE de LIXING LES SAINT AVOLD

3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L111-9 et L 111-10, L123-6 (dernier alinéa), L 311-2 et L 313-2 (alinéa 2) du Code de l'urbanisme et L 331-6 du Code de l'environnement :
  - article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
  - article L111-10 : projet de travaux publics
  - article L123-6 : élaboration du PLU
  - article L311-2 : création d'une ZAC
  - article L313-2 : élaboration ou révision d'un PSMV
  - article L 331-6 (code de l'Env.) : création d'un Parc National
4. Opérations d'utilité publique (L 421-6 du code de l'urbanisme):

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.
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 :
  1. Les secteur sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
  2. Les zones d'aménagement concerté ;
  3. 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 ;
  4. 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 ;
  5. 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.
  6. Les périmètre 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 ;

## COMMUNE de LIXING LES SAINT AVOLD

7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1<sup>er</sup>, 2<sup>es</sup> et 3<sup>es</sup> de l'article L126-1 du code rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I<sup>er</sup> du code minier ;
9. 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;
10. 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 ;
11. 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 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L332-9 ;
13. 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 ;
14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
15. Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

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

#### Article L 123-1-2 du code de l'urbanisme

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1. 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 prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L 123-1-3 du code de l'urbanisme

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local 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 oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Article L 332-7-1 du code de l'urbanisme :

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 € 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, est modifiée au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

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 aux articles R 462-1 et suivants 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.442-9 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 R 442-6 du Code de l'Urbanisme.

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L 442-9 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 U**

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

⇒ **La zone Ux**

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.

⇒ **La zone 1 AUx**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée 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.

Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

**3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"**

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

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



#### **4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"**

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones peuvent être divisées en secteurs.

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

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

#### **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 approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - 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 SDAGE révisé a été approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009. Il porte sur la période 2010-2015.

## **ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES**

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le code du patrimoine (articles L522-1 à L 522-4, L531, L541, L544, L621-26).

L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

### 1) Modalité de consultation du SRA

Les modes de saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie) sont régies par les articles L522-1 à L522-4 du code du patrimoine.

Les opérations d'archéologie préventive sont décidées par le Préfet de Région lorsque des travaux, publics ou privés, sont susceptibles d'affecter le patrimoine archéologique. En application des articles L522-1 à L522-4 du code du patrimoine, le diagnostic et/ou fouille sont prescrits par l'Etat préalablement à l'aménagement des sites. Lorsque des vestiges immeubles méritent d'être conservés en place, le Préfet de Région peut prescrire leur conservation, totale ou partielle, ou bien la modification du projet.

Seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

- toute demande d'autorisation d'urbanisme définie dans l'article 1<sup>er</sup> du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002, concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.
- toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant des projets de plus de 3000 m<sup>2</sup> d'emprise sur le reste du territoire communal.

2) En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, 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 pas 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 des articles L114-3 à L114-5 du code du patrimoine.

La commune de LIXING LES SAINT AVOLD est concernée par l'arrêté de zonage archéologique SGAR n°2003-257 du 07 juillet 2003.

## **ARTICLE 7 –ELEMENTS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX**

Les plans locaux d'urbanisme, au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, peuvent identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les monuments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 alinéa 7° du code de l'urbanisme, tel qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis, en vertu de l'article R 421-28 e) du code de l'urbanisme : « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet

de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : [...]Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur ».

#### **ARTICLE 8 -DEFINITIONS**

**Annexe** : bâtiment à fonction de dépendances, non accolé à la construction principale. Ainsi, les garages ou autres annexes accolés ou intégrés à la construction principale en font partie, et sont donc soumis aux mêmes règles que la construction principale.

**II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **ZONE U**

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 urbaine qui correspond d'une part, au centre ancien de la commune et aux zones d'extension récentes d'habitat.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte plusieurs secteurs :

- **secteur Ua** : centre village de Lixing les St Avold, caractérisé par un bâti souvent ancien et mitoyen ; le sous secteur Ua1 correspond à des habitations particulières de la rue des trois maisons.
- **secteur Ub** : secteur d'extension à dominante d'habitat ; le sous secteur Ub1 correspond au quartier de la cité, avec deux parties :
  - la partie nord, correspondant à des bâtiments le plus souvent jumelés, avec garages à l'arrière,
  - la partie sud, correspondant à des bâtiments accolés le plus souvent par quatre, sans annexes à l'arrière.
- **secteur Ue** : secteur réservé aux équipements publics et collectifs, dans divers domaines (scolaires, socio-culturels, loisirs, sports....).

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres "installations classées" indiqués dans le rapport de présentation.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, prévue par DCM du .....
2. La grotte mariale répertoriée sur les documents graphiques, protégée au titre de l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, devra être conservée.
3. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

### **ARTICLE U 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 engendrent des risques ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,

## COMMUNE de LIXING LES SAINT AVOLD

- les dépôts de toutes natures,
- les carrières, décharges, déchetteries, casses, garages de réparation,
- les stations services et dépôts d'hydrocarbures liés,
- les habitations légères de loisirs, l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- le stationnement, l'entreposage de caravanes sur un terrain ne supportant pas la construction d'habitation,
- les abris à animaux et les chenils,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel, en dehors des boulangeries industrielles, pressing et commerces de proximité,
- les discothèques,
- les installations et constructions liées aux parcs d'attraction et de jeux permanents, aux stands et champs de tir, aux aires aménagées pour la pratique des sports motorisés,
- en secteur Ue, les constructions d'habitation et leurs annexes,
- en secteur Ua :
  - a) au droit des usoirs et en sous secteur Ua1 :
    - les excavations et affouillements des sols pour l'accès au sous sol des constructions depuis la voie publique,
    - la réalisation de constructions (garages, murets, clôtures.....) à l'avant des façades sur rues des constructions principales
  - b) au droit de l'espace compris entre les façades sur rue des constructions et l'emprise des voies publiques, les excavations et affouillements des sols pour l'accès au sous sol des constructions depuis la voie publique,
  - c) les constructions principales qui génèrent ou généreront une implantation en deuxième ligne,
- en sous secteur Ub1 :
  - au droit de la partie nord, les annexes de type abris de jardins,
  - au droit de la partie sud, les annexes de type abris de jardins et garages

### **ARTICLE U 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 entrepôts commerciaux, à condition qu'ils soient implantés sur le même terrain que le commerce auquel il est attenant.
3. Le stationnement, l'entreposage de caravane sur un même terrain, à condition qu'elle soit unique sur un même terrain et que ce terrain supporte la construction d'habitation.
4. Les garages collectifs, à condition qu'ils soient situés à l'arrière de la construction principale.
5. Dans la partie Nord du sous secteur Ub1, les annexes érigées sur le même terrain que les constructions principales, à condition que ce soit des garages.
6. Au droit du secteur remblayé, les fondations ou pieux des constructions principales seront édifiés sur le terrain naturel non remblayé, dont la cote sera déterminée après sondage.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans les secteurs.
8. Les ouvrages techniques, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics, d'intérêt général.
9. Les éoliennes, à condition qu'elles ne soient pas visibles de la rue de desserte.
10. Les installations techniques domestiques, à condition qu'elles ne soient pas installées sur la construction en façade principale sur rue ou au sol à l'avant de la façade principale sur rue de la construction. En cas de contraintes techniques rendant difficile le suivi de ces prescriptions pour le fonctionnement desdites installations, toute mesure d'intégration urbaine et paysagère devra être appliquée pour en diminuer l'impact.

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

### **ARTICLE U 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 6 mètres d'emprise.
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.
4. Les voies piétonnes 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 voies piétonnes, les chemins de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.
  3. L'accès existant à la RD22 de la parcelle n°93, section 1, devra être réutilisé pour toute construction.

#### **ARTICLE U 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.
2. Les forages ou captages de sources privées ne sont pas autorisés à moins de 35 mètres des limites parcellaires des pétitionnaires (art.10, arrêté préfectoral n°80-DDASS-III/I°-494 du 12 juin 1980 modifié, portant Règlement Sanitaire Départemental).

##### **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.

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

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.

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 U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 600 m<sup>2</sup>.

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

1. Dans le secteur Ua :

- a) 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 sur rue des constructions principales voisines les plus proches.  
Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment sur les traces de l'ancien bâtiment est autorisée, dans le cas où les alignements à respecter rendraient la nouvelle construction impossible ou modifieraient de façon négative le paysage urbain.
- b) Au droit de l'espace compris entre les façades sur rue des constructions et l'emprise publique des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures ne devront pas être implantées à moins de 6 mètres de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique existante, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

2. Dans le sous secteur Ua1 :

- a) Le recul actuel des constructions principales par rapport à l'emprise publique de la rue des trois maisons, devra être respecté pour tout projet.
- b) L'implantation des clôtures sur rue ne différera pas de l'implantation existante.

3. Dans le secteur Ub :

- a) Sauf graphisme spécifique inscrit sur les plans de zonage, et cas particulier développé au b), la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales, doit être implantée entre 6 et 15 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, pour l'extension des constructions principales existantes ne respectant pas les règles précédentes, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises, lorsque le retrait permet d'aligner l'extension avec la construction existante, dans le but de former une unité architecturale, et à condition de ne pas entraîner de rapprochement plus important par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à créer ou à modifier.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

- b) Au droit des parcelles 170 et 171, Section 2, la façade de la construction principale donnant sur la rue de Metz pourra être alignée avec la façade sur rue de la construction principale voisine située parcelle 169, Section 2, à défaut de reprendre les règles édictées au a).
- c) Au droit des secteurs repérés aux plans de zonage par un graphisme spécifique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions, ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'emprise publique de la RD22 ou de

la contre allée (entrée Nord d'agglomération). Les nouvelles constructions principales en deuxième ligne sont interdites.

4. Dans le sous secteur Ub1 :

- a) 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 sur rue des constructions principales voisines les plus proches.
- b) Dans la partie Nord de la cité, les constructions annexes conserveront le même recul par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique.

5. Les annexes aux constructions principales ne seront pas édifiées à l'avant des façades sur rue des constructions principales.

6. Dans le secteur Ue, ainsi que pour les équipements publics et collectifs dans les autres secteurs, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions, ne doit pas être implantée à moins de 6 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.  
Toutefois, pour l'extension des équipements publics et collectifs existants ne respectant pas les règles précédentes, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises, lorsque le retrait permet d'aligner l'extension avec la construction existante, dans le but de former une unité architecturale, et à condition de ne pas entraîner de rapprochement plus important par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à créer ou à modifier.

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

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

1. Dans le secteur Ua, sous secteur Ua1 exclu :

a) Lorsque le terrain a une façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres, les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre. Cette prescription ne s'applique pas aux annexes édifiées à l'arrière de la construction principale.

b) Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure à 10 mètres :

- Si les constructions voisines jouxtent les deux limites séparatives, le bâtiment à construire devra être édifié d'une limite séparative à l'autre, de façon à conserver la mitoyenneté du tissu urbain ;
- Dans les autres cas, le bâtiment à construire devra être édifié au moins sur une limite séparative en façade sur rue, le cas échéant du côté où la construction voisine est bâtie en limite de propriété. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte l'autre limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 ;
- Cette prescription ne s'applique pas aux annexes édifiées à l'arrière de la construction principale.

2. Dans le sous secteur Ua1, le recul actuel des constructions principales par rapport aux limites séparatives, devra être respecté pour tout projet. En cas de reconstruction d'une construction principale, celle-ci devra être faite à l'identique de l'ancien bâtiment.

3. Dans les secteurs Ue et Ub (sous secteur Ub1 exclu), ainsi que pour les annexes établies à l'arrière de la construction principale, à 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 séparative 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.
4. Dans le sous secteur Ub1, l'implantation actuelle des constructions principales par rapport aux limites séparatives devra être conservée. Pour la partie Nord de la cité, les garages devront être implantés de telle sorte qu'ils ne forment qu'un seul ensemble avec les garages des terrains mitoyens.
5. Les éoliennes seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives du terrain ; le mât et les pâles sont pris en compte pour le calcul du recul.
6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE U 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 les unes des autres d'au moins 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 U 9 - EMPRISE AU SOL**

1. En secteur Ub, l'emprise au sol totale maximale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.
2. L'emprise au sol totale maximale des constructions annexes est fixée à 40m<sup>2</sup> sur un même terrain. Cette prescription ne s'applique pas aux annexes des équipements publics ou collectifs.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. En secteur Ua, sous secteur Ua1 exclu :
  - a) En façade sur rue, la hauteur de la construction principale projetée, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture, doit s'inscrire dans la variance des égouts de toiture en façade sur rue des constructions principales voisines les plus proches<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> La hauteur des bâtiments principaux est à considérer, non pas celle des dépendances qui y seraient accolées.

En dehors de la façade sur rue, la hauteur maximale des constructions principales, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture, ne pourra être supérieure à la hauteur la plus importante, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture, des constructions principales voisines les plus proches.

- b) En façade sur rue, la pente du toit de toute construction, devra s'inscrire dans la variance des pentes de toit des constructions principales voisines les plus proches en façade sur rue. Cette prescription ne s'applique pas aux auvents.
2. En sous secteurs Ua1 et Ub1, les hauteurs des constructions principales projetées, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture et au faitage, devront s'inscrire dans l'alignement des hauteurs à l'égout de la toiture et au faitage des constructions principales voisines les plus proches. Cette prescription ne s'applique pas aux auvents.
3. En secteur Ub, la hauteur maximale des constructions principales mesurée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture, est fixée à 8 mètres. La pente de toit de ces constructions s'inscrira entre 25° et 45°.
4. 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.
5. Hormis en secteur Ue, la hauteur maximale hors tout mesurée du terrain naturel avant tout remaniement, des constructions annexes au bâtiment principal, est fixée à 5 mètres.
6. 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 U 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 prescriptions concernant la couverture des toitures ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, aux tuiles solaires ou aux toits végétalisés, qui sont admis.
  - ☐ les matériaux, l'aspect et la couleur : les copies de modèles étrangers à la région sont interdits ; les couleurs vives et brillantes sont interdites pour les façades et les murs.
  - ☐ les éléments de façade, tels que percements et balcons.
  - ☐ l'adaptation au sol.
2. En secteur Ua, les prescriptions suivantes seront à considérer en plus :
  - pour toute intervention en façade sur rue, la proportion verticale des ouvertures<sup>2</sup> des constructions d'habitation devra être respectée ; cette prescription concerne également les nouvelles constructions d'habitation. En sous secteur Ua1, la proportion verticale de toutes les ouvertures devra être respectée ;

---

<sup>2</sup> garages exclus

## COMMUNE de LIXING LES SAINT AVOLD

- les façades sur rue des constructions principales<sup>3</sup> devront être crépies, enduites ou en pierres apparentes<sup>4</sup> ; les façades en bois ou bardées de bois sont également admises, à condition que le bois soit peint pour mieux s'insérer dans les couleurs présentes dans le tissu urbain voisin.
- en façade sur rue, les nouvelles ouvertures de toits à créer, devront s'intégrer à la pente des toits des constructions principales. Les terrasses de toit sont interdites en façade sur rue ;
- les toits des constructions principales et des annexes visibles de la rue devront être à deux pans, avec un faîtage parallèle à la rue, de type maison lorraine ;
- la couverture des toits des constructions principales et des annexes visibles de la rue, sera faite de tuiles<sup>5</sup> ou imitation tuiles<sup>5</sup>, de teintes naturelles rouge – terre cuite et d'aspect mat, sauf toits solaires, recouverts de panneaux solaires ; les toits végétalisés sont interdits en façade sur rue.
- en façade sur rue, les balcons, terrasses et renforcements de la façade de la construction sont interdits ;
- le blanc pur est interdit pour les façades des constructions et les murs ;
- en sous secteur Ua1, pour tout projet concernant une construction principale, hormis ravalement de façade, l'aspect extérieur de celle ci devra être reproduit ou conservé à l'identique en façade sur rue et sur pignons visibles de la rue, la porte cochère pouvant être vitrée ; en cas de ravalement de façade, les façades sur rue et pignons visibles de la rue devront être crépis, enduits ou en pierres apparentes<sup>6</sup>. Les façades en bois ou bardées de bois sont également admises, à condition que le bois soit peint pour mieux s'insérer dans les couleurs présentes dans le tissu urbain voisin.

### 3. En secteur Ub :

- les bardages plastiques et métalliques sont interdits en recouvrement des façades des constructions et des murs
- les constructions principales de type chalets de rondins de bois sont interdites. Le bois des constructions principales devra être peint pour mieux s'insérer dans les couleurs présentes dans le tissu urbain voisin.
- les matériaux de construction destinés à être recouverts ne devront pas restés apparents
- les toits à pans inversés avec chenal central, les toits à la Mansart, les toits plats sont interdits. Toutefois, les toits en terrasse sont autorisés, à condition d'être un élément partiel de la construction et d'être de faible hauteur.
- la couverture des toits des constructions principales sera faite de tuiles<sup>5</sup> ou imitations tuiles<sup>5</sup>, de teintes naturelles rouge-terre cuite ou noire, sauf toits solaires, recouverts de panneaux solaires ou toits végétalisés;

### 4. En sous secteur Ub1 :

- pour tout projet concernant une construction principale, hormis ravalement de façade et mise en place d'auvents, l'aspect extérieur de celle ci devra être reproduit ou conservé à l'identique en façade sur rue et sur pignons visibles de la rue ;

<sup>3</sup> dépendances accolées incluses

<sup>4</sup> pour les encadrements ou façades d'appareillages locaux de pierres

<sup>5</sup> hors types étrangers à la région, comme les tuiles méditerranéennes (tuiles canal..) et les tuiles flammées

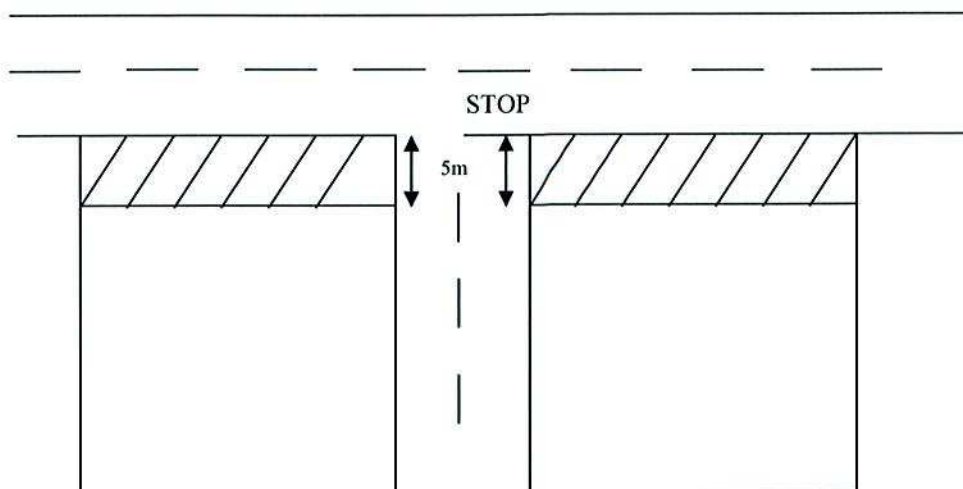
<sup>6</sup> pour les encadrements ou façades d'appareillages locaux de pierres

## COMMUNE de LIXING LES SAINT AVOLD

- les façades des constructions devront être crépies ou enduites ; les façades en bois ou bardées de bois sont également admises, à condition que le bois soit peint pour mieux s'insérer dans les couleurs présentes dans le tissu urbain voisin.
  - la couverture des toits des constructions principales sera faite de tuiles<sup>5</sup> ou imitations tuiles<sup>5</sup>, de teintes naturelles rouge-terre cuite, sauf toits solaires, recouverts de panneaux solaires ou toits végétalisés;
5. Hormis en secteur Ue, les annexes au bâtiment principal devront être réalisées soit en dur, façade enduite, soit en bois ; les toits seront couverts de tuiles ou imitation tuiles identiques à celles de la construction principale (annexe en dur), ou de bois (annexe en bois), sauf toits solaires, recouverts de panneaux solaires ou toits végétalisés;
6. Les paraboles devront être installées en pignon ou à l'arrière de la construction sur le toit, sur la cheminée ou sur un pylône.
7. Les panneaux solaires
- devront soit être implantés sur le toit ou être intégrés au toit d'une construction,
  - soit lorsqu'ils sont installés sur mât, ne devront pas être visibles de la rue de desserte.
8. Clôtures :
- a) Clôtures sur rue :
- en secteur Ua, ces clôtures observeront une hauteur maximale de 1 mètre ; elles seront constituées d'un muret de 0,50 mètre maximum de hauteur, éventuellement doublé d'une haie. En sous secteur Ua1, ces clôtures seront des charmilles ;
  - en secteur Ub, ces clôtures observeront une hauteur maximale de 1,50 mètres ; elles seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, ou tout autre dispositif à claire-voie<sup>7</sup>, comportant ou non un mur bahut de 0,50 mètre maximum de hauteur et éventuellement doublé d'une haie vive.
- b) Clôtures en limites séparatives :
- en secteur Ua, ces clôtures observeront une hauteur maximale de 1,80 mètres ; elles seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un muret de 0,50 mètre maximum de hauteur. En sous secteur Ua1, ces clôtures seront des charmilles, de hauteur limitée à 1,50 mètres ;
  - en secteur Ub, ces clôtures observeront une hauteur maximale de 1,80 mètres ; les murs pleins sont interdits à cet usage.
- c) Aux embranchements des voies, dans un couloir de 5 mètres de large compté du STOP ou cédez le passage jusqu'à l'axe de plantation ou d'implantation de la clôture sur rue, la clôture sur rue observera une hauteur maximale de 0,75 mètre comptée depuis le terrain naturel de la route.

---

<sup>7</sup> grillage non rigide exclu



### ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

- 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 :

- maison individuelle en Ua	2 emplacements
- maison individuelle en Ub	2 emplacements dont au moins 1 hors garage
- Construction collective : de logements	1,5 emplacements par tranche de 80m <sup>2</sup> de SHON
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	2 emplacements pour 10 m <sup>2</sup> de salle
- commerce	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de vente
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 3 places
- bureaux	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 2 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 3 lits
- artisanat	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>

- Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.  
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- 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.

COMMUNE de LIXING LES SAINT AVOLD

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1<sup>e</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.
5. 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.
6. Voir dispositions générales, article 2, alinéa 7.

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

1. Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

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

**ARTICLE U 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 comporte deux secteurs spécifiques :

- 1AUa, secteur dans lequel les constructions au coup par coup sont admises.
- 1AUe : secteur réservé aux équipements publics et collectifs, dans divers domaines (scolaires, socio-culturels, loisirs, sports....).

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, prévu par la DCM du .....
2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

### **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 engendrent des risques ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), 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, décharges, déchetteries, casses, garages de réparation,
- les stations services et dépôts d'hydrocarbures liés,
- les habitations légères de loisirs, l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- le stationnement, l'entreposage de caravanes sur un terrain ne supportant pas la construction d'habitation,
- les garages collectifs de caravanes,
- les abris à animaux et chenils,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel, en dehors des boulangeries industrielles, pressing et commerces de proximité,

- les discothèques,
- les installations et constructions liées aux parcs d'attraction et de jeux permanents, aux stands et champs de tir, aux aires aménagées pour la pratique des sports motorisés,
- en secteur 1AUe, les constructions d'habitation et leurs annexes,

**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 3 constructions principales, sauf dans le secteur 1AU à l'Ouest du lotissement des Dahlias, où ce minimum est porté à 10 constructions principales. Dans les secteurs 1AUa et 1AUe, les constructions au coup par coup sont admises.
  - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation des secteurs,
  - 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 des secteurs,
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 entrepôts commerciaux, à condition qu'ils soient implantés sur le même terrain que le commerce auquel il est attenant.
4. Le stationnement, l'entreposage de caravane sur un même terrain, à condition qu'elle soit unique sur un même terrain et que ce terrain supporte la construction d'habitation.
5. Les abris de jardin et garages non accolés au bâtiment principal, à condition qu'ils soient regroupés au sein d'une construction unique sur un même terrain, et que celui ci supporte la construction principale.
6. Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans les secteurs.
7. Les ouvrages techniques, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics, d'intérêt général.
8. Les éoliennes, à condition qu'elles ne soient pas visibles de la rue de desserte.
9. Les installations techniques domestiques, à condition qu'elles ne soient pas installées sur la construction en façade principale sur rue ou au sol à l'avant de la façade principale sur rue de la construction. En cas de contraintes techniques rendant difficile le suivi de ces prescriptions pour le fonctionnement desdites installations, toute mesure d'intégration urbaine et paysagère devra être appliquée pour en diminuer l'impact.

## **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 6,50 mètres d'emprise.
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.
4. Les voies piétonnes 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 voies piétonnes, les chemins de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.
3. La création d'accès individuels nouveaux hors agglomération sur les RD22, RD22h, RD24 est interdite ; les nouveaux accès hors agglomération sur les RD22, RD22h et RD24 devront se faire par voie collective ou par un accès existant.

### **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**

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

Les forages ou captages de sources privées ne sont pas autorisés à moins de 35 mètres des limites parcellaires des pétitionnaires (art.10, arrêté préfectoral n°80-DDASS-III/I°-494 du 12 juin 1980 modifié, portant Règlement Sanitaire Départemental).

#### **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.

## **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**

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 600 m<sup>2</sup>.

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

1. En secteur 1AU et 1AUe, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée, ne doit pas être implantée à moins de 6 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
2. En secteur 1AUa, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale projetée, doit être implantée entre 6 et 15 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer, ou de l'emprise de la contre allée<sup>8</sup> le cas échéant. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Au droit du secteur 1AUa de la rue de l'église, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale projetée, doit être implantée entre 10 et 15 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
4. Le long de la contre allée bordant la RD22 en entrée Nord d'agglomération, les constructions et leurs extensions ne doivent pas être implantées à moins de 10 mètres de l'emprise de la contre allée figurant aux plans graphiques.

<sup>8</sup> ex : contre allée en sortie d'agglomération vers Lelling

5. 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 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. Les éoliennes seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives du terrain ; le mât et les pâles sont pris en compte pour le calcul du recul.
3. 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 les unes des autres d'au moins 3 mètres.
2. Les annexes aux constructions principales ne seront pas édifiées à l'avant des façades sur rue des constructions principales.
3. 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 9 - EMPRISE AU SOL**

1. En secteurs 1AU et 1AUa, l'emprise au sol totale maximale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.
2. En secteurs 1AU et 1AUa, l'emprise au sol totale maximale des constructions annexes isolées est fixée à 40m<sup>2</sup> sur un même terrain.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. En secteurs 1AU et 1AUa, la hauteur maximale de la construction projetée, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture, est fixée à 6 mètres, avec possibilité d'aménager un niveau sous combles. Les toits des constructions principales observeront une pente comprise entre 25° et 40°. Cette prescription ne s'applique pas aux auvents.
2. 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.

3. Hormis en secteur 1AUe, pour les constructions annexes, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 5 mètres.
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, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **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 prescriptions concernant la couverture des toitures ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, aux tuiles solaires ou aux toits végétalisés, qui sont admis.

    - les toits à pans inversés avec chenal central et toits à la Mansart, les toits plats sont interdits. Toutefois, les toits en terrasse sont autorisés, à condition d'être un élément partiel de la construction et d'être de faible hauteur ;
    - la couverture des toits des constructions principales sera faite de tuiles<sup>9</sup> ou imitations tuiles, de teintes naturelles rouge – terre cuite ou noire, sauf toits solaires, recouverts de panneaux solaires ou toits végétalisés;
    - ces prescriptions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
  - ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur :
    - les bardages sont interdits
    - Les pastiches d'architectures étrangères sont interdites (ex : constructions principales en rondins de bois) ; le bois des constructions principales devra être peint pour mieux s'insérer dans les couleurs présentes dans le tissu urbain voisin.
    - les matériaux de construction destinés à être recouverts ne devront pas restés apparents
    - le blanc pur, les couleurs vives et brillantes sont interdits en recouvrement des façades et des murs
  - ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - ⇒ l'adaptation au sol.
3. Hormis en secteur 1AUe, les annexes au bâtiment principal<sup>10</sup> devront être réalisées soit en dur, façade enduite, soit en bois ; les toits seront couverts de tuiles ou imitation tuiles identiques à celles de la construction principale (annexe en dur), ou de bois (annexe en bois), sauf toits solaires, recouverts de panneaux solaires ou toits végétalisés;
4. Les paraboles seront installées en pignon ou à l'arrière de la construction sur le toit, sur la cheminée ou sur un pylône.
5. Les panneaux solaires
  - devront soit être implantés sur le toit ou être intégrés au toit d'une construction,
  - soit lorsqu'ils seront installés sur mât, ne devront pas être visibles de la rue de desserte.

<sup>9</sup> hors types étrangers à la région, comme les tuiles méditerranéennes (tuiles canal..) et les tuiles flammées

<sup>10</sup> hormis annexes d'équipements publics ou d'intérêt collectif

6. Clôtures en secteurs 1AU et 1AUa :

- a) Les clôtures sur rue observeront une hauteur maximale de 1,50 mètres et seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, ou tout autre dispositif à claire-voie<sup>11</sup>, comportant ou non un mur bahut de 0,50 mètre maximum de hauteur, et éventuellement doublé d'une haie vive.  
L'implantation des clôtures doit permettre l'aménagement de deux emplacements non clos sur le terrain en 1AU et 1AUa.
- b) Les clôtures en limites séparatives observeront une hauteur maximale de 1,80 mètres ; les murs pleins sont interdits à cet usage.
- c) Aux embranchements des voies, dans un couloir de 5 mètres de large compté du STOP ou cédez le passage jusqu'à l'axe de plantation ou d'implantation de la clôture sur rue, la clôture sur rue observera une hauteur maximale de 0,75 mètre comptée depuis le terrain naturel de la route (Cf. Art. U11).

**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

- maison individuelle	2 emplacements non clos hors garage
- Construction collective : de logements	1,5 emplacements par tranche de 60m <sup>2</sup> de SHON + 1 emplacement par tranche de 130m <sup>2</sup> de SHON (visiteurs)
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	2 emplacements pour 10 m <sup>2</sup> de salle
- commerce	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de vente
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 3 places
- bureaux	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 2 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 3 lits
- artisanat	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. 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.

4. Voir dispositions générales, article 2, alinéa 7

**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.

---

<sup>11</sup> grillage non rigide exclu



2. Les haies privatives ou arbustes isolés doivent être plantées au minimum à 1 mètre<sup>12</sup> de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
3. Dans les secteurs mentionnant le graphisme « plantations à réaliser », des haies mixtes<sup>13</sup> et/ou des arbres fruitiers et/ou arbres d'ornement devront être plantés (entre 2 et 10 mètres de hauteur).

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

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

Pas de prescription.

---

<sup>12</sup> axe de plantation déterminé par les troncs des végétaux

<sup>13</sup> haies mixtes : haies vives (non taillées) associant arbres et/ou arbustes décoratifs et indigènes ; les haies monospécifiques (composées uniquement de résineux ou de feuillus) sont interdites.

## **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 œuvre après modification ou révision du PLU.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, prévu par DCM du .....

### **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. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

### **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.**

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

**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 ouvrages techniques admis ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

**ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

**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 AGRICOLES**

## **ZONE A**

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

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

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres "installations classées" indiqués dans le rapport de présentation,
- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel, correspondant à la zone inondable de la Nied du Bischwald.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, prévu par DCM du .....
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

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

1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.
2. Les constructions, les remblais et la création d'obstacles à l'écoulement des eaux en période de crue dans le périmètre grisé définissant la zone inondable de la Nied du Bischwald.

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

1. En dehors de la zone inondable de la Nied du Bischwald, les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU, 2AU).
2. En dehors de la zone inondable de la Nied du Bischwald, les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.
3. En dehors de la zone inondable de la Nied du Bischwald, les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que

leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU, 2AU).

- 4 Les constructions d'habitation et d'activités, 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.
- 5 Les activités de services, de commerce, de tourisme, d'artisanat ou industrielles, à condition d'être complémentaires à une exploitation agricole présente et d'être situées à proximité de celle ci.
- 6 En dehors de la zone inondable de la Nied du Bischwald, au droit de la zone de protection spéciale (n°ZPS FR4112000), les constructions, installations et ouvrages techniques, à condition qu'ils soient d'intérêt public ou collectif et liés à la valorisation de la zone de protection spéciale.
- 7 Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées à la diversification agricole ou à valorisation de la zone de protection spéciale.
- 8 En dehors de la zone inondable de la Nied du Bischwald, la reconstruction des bâtiments sinistrés régulièrement édifiés, à condition qu'elle soit réalisée à l'identique, conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme.
- 9 Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou nécessaires aux ouvrages techniques ou installations admis.
- 10 Les ouvrages techniques et installations, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics, d'intérêt général, ou qu'il s'agisse d'éoliennes et d'installations liées à leur fonctionnement.

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

### **ARTICLE A 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 5 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 pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.
- 3. Les accès nouveaux hors agglomération sur la RD 22 sont interdits.

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

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

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

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

##### **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**

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.

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

Pas de prescriptions

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 15 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
  - RD22 et RD24: 75 mètres, comptés depuis l'emprise de la voie
  - RD 22 h : 60 mètres, comptés depuis l'emprise de la voie
3. L'implantation des installations devra être conforme aux marges de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 22. Cet article s'applique aux installations visées à l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics, ou d'intérêt général.

**ARTICLE A 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 à l'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, ou d'intérêt général.

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

3. Les annexes aux habitations ne seront pas édifiées à l'avant des façades sur rue des habitations.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

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

1. La hauteur maximale des constructions d'habitation admises et des dépendances accolées à l'habitation, mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture, avec possibilité d'aménager un niveau habitable sous combles.
2. Pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 5 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.



### **ARTICLE A 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 prescriptions concernant la couverture des toitures ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, tuiles solaires ou toits végétalisés, qui sont admis.
    - les toits à pans inversés avec chenal central et toits à la Mansart sont interdits ;
    - la couverture des toits des constructions d'habitation sera faite de tuiles<sup>14</sup> ou imitations tuiles, de teintes naturelles rouge – terre cuite ou noire et d'aspect mat. Les toits végétalisés, les panneaux solaires et tuiles solaires seront également autorisés.
  - ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur :
    - les façades sur rue des constructions d'habitation devront être d'aspect crépi ou en pierres apparentes<sup>15</sup> ; les façades en bois ou bardées de bois sont également admises.
    - le blanc pur, les couleurs vives et brillantes sont interdits en recouvrement des façades et des murs.
    - les copies d'architectures étrangères à la région sont interdites.
  - ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - ⇒ l'adaptation au sol.
2. Les annexes à l'habitation devront être réalisées soit en dur, façade enduite, soit en bois ; les toits seront couverts de tuiles ou imitation tuiles identiques à celles de l'habitation, de bois ou de shingle, sauf toits solaires, recouverts de panneaux solaires ou toits végétalisés;
3. Les panneaux solaires seront soit implantés sur ou intégrés au toit d'une construction, soit lorsqu'ils seront installés sur mât, ne devront pas être visibles de la rue de desserte.
4. Les paraboles seront installées en pignon ou à l'arrière de la construction sur le toit, sur la cheminée ou sur un pylône.

### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.
2. Voir dispositions générales, article 2, alinéa 7.

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

1. Les bâtiments d'élevage et annexes agricoles devront être dissimulés par une haie dense mixte et/ou un alignement de feuillus d'essences régionales.
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.

<sup>14</sup> hors types étrangers à la région, comme les tuiles méditerranéennes (tuiles canal..) et les tuiles flammées  
<sup>15</sup> pour les encadrements ou façades d'appareillages locaux de pierres

3. 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 A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription

**V**

**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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres "installations classées" indiqués dans le rapport de présentation
- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel, correspondant à la zone inondable de la Nied du Bischwald.

La zone N comporte deux secteurs spécifiques :

- secteur Nj, destinés à certaines annexes à la construction principale ; deux sous secteurs spécifiques sont répertoriés autour du quartier de la cité sur les documents graphiques (Nj1 et Nj2).
- Secteur NL, qui n'admet qu'une seule construction de loisirs à proximité d'un étang.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, prévu par DCM du .....
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

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

1. Dans le périmètre grisé définissant la zone inondable de la Nied du Bischwald, les constructions, remblais et la création d'obstacles à l'écoulement des eaux en période de crue.
2. Au droit du secteur Nj1, les annexes de type abris à animaux et garages.
3. Au droit du secteur Nj2, les annexes de type abris à animaux.
4. Les autres occupations et utilisations du sol non répertoriées à 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<sup>16</sup> et unique.
2. La reconstruction des bâtiments sinistrés régulièrement édifié, à condition qu'elle soit réalisée à l'identique, conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme.
3. Les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt.
4. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation de la forêt.
5. Les constructions d'habitation admises, à condition qu'elles soient situées à plus de 30 mètres de la lisière des espaces boisés classés et des forêts soumises au régime forestier.
6. Les ouvrages techniques, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
8. En secteur Nj, les abris à animaux et les abris de jardin, à condition :
  - a) qu'ils soient accolés de façon à ne constituer qu'une construction unique sur le terrain supportant la construction principale,
  - b) que les abris à animaux n'abritent pas d'animaux autres que volailles, lapins, moutons ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
9. Au droit du secteur Nj1, les abris de jardins, à condition qu'ils soient réalisés en bois.
10. Au droit du secteur Nj2, les abris de jardin et les garages, à condition qu'ils soient accolés pour ne constituer qu'une seule construction sur un même terrain.
11. Au droit du secteur NL, une construction de loisirs, à condition qu'elle soit unique dans le secteur NL.

**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.

---

<sup>16</sup> limitée à 25% de l'emprise au sol initiale de la construction (avant extension)

**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 et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction, ne doit pas être implantée à moins de 15 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier, ou à créer.
2. En secteur Nj (sous secteurs Nj1 et 2 compris), les constructions admises respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique automobile existantes, à modifier, ou à créer. En sous secteur Nj2, les garages s'inscriront dans l'alignement de ceux existants.
3. 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 à l'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.**

1. Les annexes aux habitations ne seront pas édifiées à l'avant des façades sur rue des habitations.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

1. En secteur Nj et sous secteur Nj2, l'emprise au sol totale maximale des annexes admises est fixée à 40m<sup>2</sup> sur un même terrain.
2. En sous secteur Nj1, l'emprise au sol totale maximale des annexes admises est fixée à 25m<sup>2</sup> sur un même terrain.
3. En secteur NL, l'emprise au sol totale maximale de la construction de loisirs est fixée à 42 m<sup>2</sup>.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. La hauteur maximale des constructions d'habitation admises et de leurs dépendances accolées, mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture, avec possibilité d'aménager un niveau habitable sous combles.
2. La hauteur maximale hors tout calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, des constructions annexes à l'habitation, ne pourra dépasser 5 mètres.

3. En sous secteur Nj2, la hauteur des garages sera identique à la hauteur de ceux existants.
4. En secteur NL, la hauteur maximale hors tout de la construction de loisirs, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 3,50 mètres.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE N 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 prescriptions concernant la couverture des toitures ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, aux tuiles solaires ou aux toits végétalisés, qui sont admis.
    - les toits à pans inversés avec chenal central et toits à la Mansart sont interdits ;
    - la couverture des toits des constructions d'habitation sera faite de tuiles<sup>17</sup> ou imitations tuiles, de teintes naturelles rouge – terre cuite ou noire et d'aspect mat. Les toits végétalisés, les toits solaires ou recouverts de panneaux solaires seront également autorisés.
  - ☐ les matériaux, l'aspect et la couleur :
    - les façades sur rue des constructions d'habitation devront être d'aspect crépi ou en pierres apparentes<sup>18</sup>. Les façades en bois ou bardées de bois sont également admises.
    - le blanc pur, les couleurs vives et brillantes sont interdits en recouvrement des façades et des murs.
    - les copies d'architectures étrangères à la région sont interdites pour les constructions.
  - ☐ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - ☐ l'adaptation au sol.
2. Les annexes à l'habitation devront être réalisées soit en dur, façade enduite, soit en bois ; les toits seront couverts de tuiles ou imitation tuiles identiques à celles de l'habitation, de bois ou de shingle. Les toits solaires, recouverts de panneaux solaires ou toits végétalisés sont également admis.
3. Les panneaux solaires seront soit implantés sur ou intégrés au toit d'une construction, soit lorsqu'ils seront installés sur mât, ne devront pas être visibles de la rue de desserte.
4. Les paraboles seront installées en pignon ou à l'arrière de la construction sur le toit, sur la cheminée ou sur un pylône.
5. En sous secteurs :
  - Nj1, les abris de jardin seront en bois, de couleur naturelle, avec des toits à deux pans en bois ;

<sup>17</sup> hors types étrangers à la région, comme les tuiles méditerranéennes (tuiles canal..) et les tuiles flammées

<sup>18</sup> pour les encadrements ou façades d'appareillages locaux de pierres

## COMMUNE de LIXING LES SAINT AVOLD

- Nj2, les nouveaux garages devront être identiques à ceux existants (volume, architecture, matériaux de construction et de couverture, portes de garages....), les abris de jardins devant être réalisés en dur, façade enduite ou en bois, les toits devant être couverts de tuiles ou imitation tuiles identiques à celles de la construction principale, de bois ou de shingle.
  - Les toits solaires, recouverts de panneaux solaires ou toits végétalisés sont également admis.
6. En secteur NL, la construction de loisirs sera soit en bois, soit conservera les matériaux actuellement utilisés. Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

### **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 S**

**1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme (article L.123-17 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 L123-2**

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement : les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.
- d) A délimiter les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

**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 par 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.

Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d) de l'article L123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

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 aux a) à c) de 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 L230-4-1

Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d) de l'article L123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisations de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquérir dans ces délais.

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 L.130-1 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 déclaration préalable prévue à l'article L 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code.
- 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 déclaration préalable, 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.

Article R 130-1 : « Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où

l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;

3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;

5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

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

#### Article R.112-2 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 des 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 des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés 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 ;

f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles

R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

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 cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Article R.123-10 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 L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, 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 L. 123-1 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 parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, 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 celles-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 déclaration préalable (R 421-23 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 un permis d'aménager est obligatoire :

- dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs ou plus de six tentes ou caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- pour le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements (R421-19 du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs (lorsque le terrain de camping comprend moins de 175 emplacements) ou 20 % du nombre des emplacements.

La pratique du camping est réglementée par les articles R111-41 à R 111-43 du code de l'urbanisme.

**c) Les parcs résidentiels de loisirs et HLL**

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels un permis d'aménager est obligatoire (Article R 421-19 du Code de l'Urbanisme).

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (Art. R 111-31 du code de l'urbanisme). Leur implantation est encadrée par les dispositions prévues à l'article R 111-32 du code de l'urbanisme.

**d) Les résidences mobiles de loisirs.**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (Art. R 111-33 du code de l'urbanisme). Leur installation est encadrée par les dispositions des articles R 111-34 à R 111-36 du code de l'urbanisme.

**e) Les installations et travaux divers.**

Parmi les installations et travaux divers, on discerne notamment :

- ⇒ Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- ⇒ Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

##### **5. Indications et préconisations concernant la mise en œuvre de haies de clôtures, de protection, et brise vent en milieu urbain**

Les haies sont constituées d'une plantation, à intervalles réguliers, d'arbres et/ou arbustes plus ou moins alignés, ayant pour objet de marquer une limite entre deux espaces, deux parcelles, deux propriétés.

Elles remplissent deux rôles majeurs :

- un rôle de clôture (masquant un grillage éventuel, soulignant une mitoyenneté)
- un rôle de protection : se protéger de la vue et garder l'intimité de son espace de vie, amoindrir le bruit (écran anti-bruit), filtrer (sans arrêter) les vents dominants (brise-vent) ; ces rôles étant alors recherchés tout au long de l'année.

La haie classique monospécifique n'est constituée que d'une seule espèce végétale, arbustive (basse ou haute) ou arborescente. Ce type de haie donne une unité à un espace, mais trop utilisée, elle peut lui donner un aspect uniforme, monochrome et monotone ; cette impression est renforcée lorsque ce type de haie est systématiquement planté en groupement d'habitations.

Ce type de haie présente aussi l'inconvénient d'être plus fragile à une attaque parasitaire (haies de cyprès détruites par le Coryneum, haies d'ormes complètement détruites par la graphiose, haies de buissons ardents dévastées par le feu bactérien... ; ou accidents climatiques : haies de cyprès bleus décimées par le gel...).

Dans le cadre des haies de clôture et de protection à créer, inscrites sur les documents graphiques du plan local d'urbanisme, il est préconisé les plantations de haies mixtes promues à un développement libre (qui présente l'avantage de laisser s'exprimer le port naturel de l'espèce qui la constitue), afin de minimiser les risques d'attaques parasitaires, de donner une épaisseur suffisante aux haies à planter et de mettre en avant l'aspect décoratif, la diversité, et cela tout au long de l'année.

#### **I/ LES PRINCIPES DE PLANTATION DES HAIES MIXTES A DEVELOPPEMENT LIBRE A RESPECTER**

Le choix des espèces à planter, présenté ci-dessous, a été défini en fonction de différents critères :

- climatique (résistance au froid : rusticité, aux vents)
- nature du sol (terrain argilo-calcaire)
- situation et rôle majeur de la haie à réaliser
- aspect décoratif
- aspect écologique (haie diversifiée apportant nourriture et abris aux oiseaux et aux petits mammifères, espèces nectarifères et pollinisatrices)
- utilisation préférentielle d'espèces végétale à caractère local
- supporte la taille

Le choix se porte également sur l'utilisation de plusieurs espèces végétales qui se complètent et s'associent efficacement (utilisation d'espèces persistantes et caduques (plantes de bourrage, d'arbres conduits en cépées et arbres de hauts-jets) répondant aux objectifs de brise-vent, d'écran visuel, sonore et décoratif).

Il est fortement recommandé de tenir une conduite de la haie sous une forme libre que de la conduire sous une forme taillée. Néanmoins, la taille légère d'entretien est possible afin de conserver un état sanitaire satisfaisant de la haie. La taille est possible également pour limiter les débordements sur le



domaine public et sur les parcelles privatives. L'objectif principal est de garantir l'épaisseur suffisante de la haie.

## **II/ PRESCRIPTIONS ET OBLIGATIONS EN MATIERE D'ENTRETIEN ET DE MAINTIEN DES ESPACES PLANTES**

### **La taille et soins**

Les végétaux présentés sont sélectionnés pour leur aptitude à s'étoffer quand on les taille, et leur capacité à demeurer esthétiques tout en étant contenus dans leur développement en épaisseur et/ou en hauteur.

Une haie en mélange s'entretient très facilement. Une seule taille annuelle est en effet suffisante (généralement en septembre). Il suffit d'équilibrer la silhouette de chaque arbuste et d'alléger la ramure des plantes trop entreprenantes cherchant à gagner du terrain sur les voisines. Les arbustes à fleurs gagnent à être rajeunis tous les trois ans, en éliminant le vieux bois au profit des jeunes pousses. Si vous avez utilisé des arbustes à baies colorées, attendez le début de l'hiver pour pratiquer la taille.

Pour limiter l'entretien, on peut poser un film de plantation sur le sol bien préparé. Il évite la prolifération des mauvaises herbes et conserve bien l'humidité. La mise en place d'un arrosage au goutte-à-goutte est aussi conseillée.

## **III/ RAPPEL DE LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR CONCERNANT LA PLANTATION DE VEGETAUX.**

### **Article 671 du Code Civil :**

Selon l'article 671 du code civil, il convient de planter à 50cm des limites séparatives les plantes qui atteindront au maximum 2m de haut. Les végétaux dépassant ces 2m, à l'âge adulte, doivent être plantés au minimum à 2m de la limite séparative des deux propriétés.