

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE COMMUNE DE TRESSANGE

Hôtel de Ville
2, Place Charles de Gaulle
57710 TRESSANGE



Plan Local d'Urbanisme 4 – Règlement



- PLU approuvé par DCM du 10/03/2017
- Modif. Simplifiée n° 1 approuvée par DCM du 01/12/2017
- Modif. Simplifiée n° 2 approuvée par DCM du 11/03/2021
- Modif. Simplifiée n° 3 approuvée par DCM du 23/09/2021
- Modif. Simplifiée n° 3 bis suite Contrôle Légalité DCM du 27/01/2022

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 27/01/2022

Le Maire,

Denis SCHITZ



	Pages
1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
Article 1. Champ d'application territorial du plan	
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.	
Article 3. Division du territoire en zones	
Article 4. Adaptations mineures.	
Article 5 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	
Article 6 Sites Archéologiques	
2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
Dispositions applicables à la zone U	
Dispositions applicables à la zone Ue	
Dispositions applicables à la zone Ux	
3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	35
Dispositions applicables à la zone 1 AU	
Dispositions applicables à la zone 2 AU	
4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	49
Dispositions applicables à la zone A	
5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	57
Dispositions applicables à la zone N	
6 – ANNEXES	63
7 – LEXIQUE	69
8 – EMPLACEMENT RESERVES.....	75



Chapitre 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de TRESSANGE délimité sur le document graphique n°5.1 : plan d'ensemble, à l'échelle de 1/5000^e par tireté entrecoupé de croix et les plans annexes (PPRM).

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

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1 à R111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du code de l'urbanisme qui restent applicables sur le territoire communal.

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 ».

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 ».

Article R111-15 :

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut 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 ».

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

- article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- article L111-10 : projet de travaux publics
- article L123-6 et L123-13 : prescriptions et révision du PLU
- article L3112 : ZAC
- article L313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural remembrement-aménagement.

3. 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 créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le document graphique « servitudes d'utilité publique » et récapitulées dans les annexes du PLU.

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

- les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants
- les zones d'aménagement concerté
- 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
- 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
- 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 L430-2 et suivants
- les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur
- 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°, 2° et 3° de l'article L126-1 du code rural
- les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1^{er} du code minier
- 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
- 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
- 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
- le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L332-9
- 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

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

Article L151-33.

« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, 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 du premier alinéa, 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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 articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

6. Règlement du PLU et règlement d'un lotissement :

Article L442-9 :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10. »

Article L442-10 :

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. »

Article L442-11 :

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »

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 Ue

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux services et équipements publics ou privés collectifs (sport, loisirs, cultures)

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 prévue 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, ainsi que des services / commerce publics et privés.

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 sous-zones.

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

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

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 30 novembre 2015 à effet à compter du 21 décembre 2015 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 ».

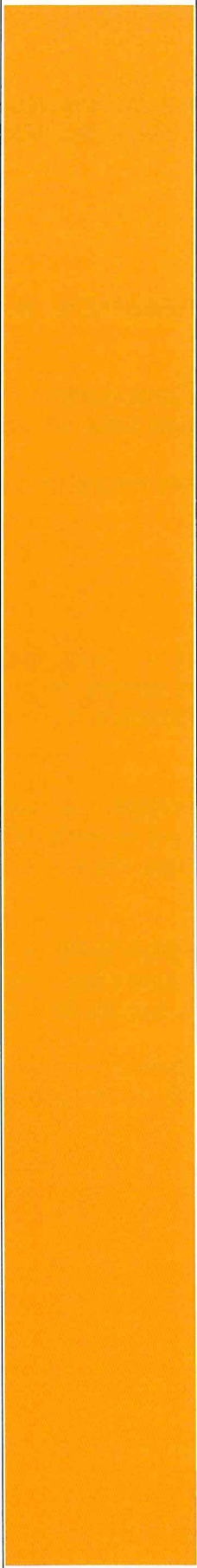
ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES

1. En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quel qu'ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1 (03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'État et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

2. 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. Complémentairement aux dispositions fondamentales de la loi de 1941, elles sont désormais régies par la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003, et ses décrets d'application du 17 janvier 2002 et du 2 avril 2002 : dans ce cadre, diagnostic et/ou fouille sont prescrits par l'État 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^{er} 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 m² d'emprise sur le reste du territoire communal.



Chapitre 2

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 chapitre 1 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, aux centres anciens de TRESSANGE, BURE et LUDELANGE et aux zones d'extension récentes d'habitat.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements collectifs. A l'intérieur de la zone U est créé un sous-secteur **Ua** correspondant à **l'habitat des cités minières**.

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres définissant un risque naturel tel que :

- Aléas de retrait gonflement d'argile
- Risque Miniers (PPRM)
- Cavité souterraine hors mines
- Aléa sismique

La commune de TRESSANGE est touchée par les risques miniers. Les zones sur la commune sont réglementées par le Plan de Prévention des risques miniers approuvé par arrêté préfectoral du 30 septembre 2011 et complété par la carte des aléas du 18 septembre 2013 qui a fait l'objet d'un porté à connaissance du 25 octobre 2013.

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La commune est traversée par des canalisations GRT Gaz. L'arrêté n°2016-DLP-BUPE du 21 octobre 2016 institue une servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transports de gaz naturels existantes exploitées par la société GRT Gaz.

Le secteur Ludelange est concerné par le couloir de bruit issu de la RD952 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon la loi n°92-1444 – article 13 du 31 décembre 1992.

La commune est touchée par les risques liés aux cavités souterraine hors mines.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon DCM.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article du Code de l'Urbanisme et selon DCM.

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE 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, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs type « mobil home »
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les constructions à usage industriel
- extension ou reconstruction de bâtiments artisanaux liées à l'activité automobile ou engins motorisés.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage :
 - d'artisanat, hôtelier, de commerces, de services et les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. Les constructions à usage agricole à condition :
 - a) qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U 1 situées dans les périmètres définissant un risque naturel/ risques miniers (PPRM), à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM).

5. Les constructions identifiées par le présent article localisé dans un périmètre d'aléas des cavités souterraine hors mines identifié par  dans le plan d'ensemble et les plans de zonage à condition de ne pas observer des prescriptions spéciales de nature à générer des risques selon les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.
6. Les constructions localisées dans le secteur identifié par la trame  indiquant la présence d'une zone humide sont interdites.

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 en impasses devront dans leur partie terminale, être aménagées dans le respect des caractéristiques indiquées dans le règlement de collecte des déchets du 15/04/2021 de la Communauté d'Agglomération « Portes de France-Thionville ». Ces caractéristiques seront annexées chapitre 7 – Lexique du PLU. En cas d'impossibilité d'un aménagement terminal dans les voies en impasse, des containers enterrés recevant les ordures ménagères et les recyclables devront être implantés en entrée d'impasse à partir de 20 logements. En dessous du seuil de 20 logements, une plateforme devra être aménagée en entrée d'impasse permettant la pose de containers hors sol.
4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1.6 m d'emprise en cas de trottoir unilatéral et pourront être ramenées à 1.50 m d'emprise en cas de trottoirs bilatéraux. Les trottoirs existants aux abords ou dans les zones à aménager pourront garder leur largeur initiale.

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. Toute nouvelle sortie sur la RD n°59 est interdite pour les terrains déjà desservis.

III- Division de parcelles

1. Cet article, pour les lotissements ou les terrains issus de division effectuée conformément à un permis de construire, s'applique lot par lot et non à l'enveloppe du lotissement ou de la parcelle initiale.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cet article, pour les lotissements ou les terrains issus de division effectuée conformément à un permis de construire, s'applique lot par lot et non à l'enveloppe du lotissement ou de la parcelle initiale

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 21 juillet 2015 et/ou les arrêtés du 7 mars 2012 et du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement non collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

2. Eaux pluviales

La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera réalisée de manière privilégiée à la parcelle, par un système d'infiltration directe de ces eaux dans le sol (de type puisard) ou retournée au milieu naturel, lorsque les conditions techniques le permettent.

Dans le cas contraire, les constructions se raccorderont au réseau public de collecte des eaux pluviales.

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

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

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant - Disposition supprimée par la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

- aucune construction ou partie de construction à usage d'habitation ou d'activités ne pourra se trouver à plus de **25 mètres** de l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé) exception faite des installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et des installations annexes. Les résidences de plus de 4 logements pourront être implantées jusqu'à 30 mètres de recul par rapport à l'alignement.

- **dans le secteur Ua**, toute extension sur l'avant de la construction ou la pose d'un auvent fermé sur la façade avant sont interdites.

1. Dans les secteurs construits en ordre continu :

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, les constructions principales doivent se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

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

2. Dans les secteurs construits en ordre discontinu :

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Pour les bâtiments existants situés à moins de 5 ml, l'extension pourra se faire dans l'alignement de l'existant.

3. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées en respectant la servitude d'alignement fixée par la route départementale n°59.

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

5. Cet article, pour les lotissements ou les permis groupés, s'applique lot par lot et non à l'enveloppe du lotissement ou du permis groupé.

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

Dans les secteurs construits en ordre continu :

1. Sur une profondeur de 10 mètres mesurée à partir de l'alignement, la construction doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.

2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

3. Au-delà de cette profondeur de 10 m et à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

5. Cet article, pour les lotissements ou les permis groupés, s'applique lot par lot et non à l'enveloppe du lotissement ou du permis groupé.

Dans les secteurs construits en ordre discontinu :

1. A moins que le bâtiment, ou la piscine à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

3. Cet article, pour les lotissements ou les permis groupés, s'applique lot par lot et non à l'enveloppe du lotissement ou du permis groupé.

4. Dans le secteur Ua :

- Toute nouvelle division ne pourra se situer à moins de 4,00 m d'un bâtiment existant.
- Sur une nouvelle parcelle créée après division intervenue après le 01/12/2017, une distance minimale de 4,00 m devra être respectée par rapport à une des deux limites séparatives.

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

Dans le secteur Ua sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière que la distance entre 2 façades soit au moins égale à la demi-somme des hauteurs sous égout, sans pouvoir être inférieure à 6 m sauf pour les bâtiments en annexes.

Cet article, pour les lotissements ou les terrains issus de division effectuée conformément à un permis de construire, s'applique lot par lot et non à l'enveloppe du lotissement ou de la parcelle initiale.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

1. Les constructions annexes à l'habitation et garages isolés ne pourront avoir plus de 32 m² d'emprise. La surface de 32 m² des constructions annexes à l'habitation et des garages englobe les constructions existantes et futures, dont le total ne doit pas dépasser 32 m², y compris les bâtiments non clos, comme les pergolas et les carports. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans les 32 m² des constructions annexes. Cette surface de 32 m² pour les constructions annexes à l'habitation pourra être dépassée ou augmentée uniquement pour la construction de garages servant au stationnement des véhicules et dans le cas de la construction d'une ou plusieurs résidences de 4 logements minimum.
2. Toute nouvelle construction non contiguë à usage d'habitation respectera l'alignement des constructions existantes sur la façade avant et ne dépassera pas de plus de 3 m la façade arrière.
3. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne pourra être supérieure à 50 % de la surface du terrain.
4. Cet article, pour les lotissements ou les terrains issus de division effectuée conformément à un permis de construire, s'applique lot par lot et non à l'enveloppe du lotissement ou de la parcelle initiale.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En secteur continu :

La construction ne pourra développer plus de trois niveaux (R+1+C) aménageables.

En secteur discontinu :

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 mètres.

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

1. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux bâtiments publics nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.
2. Pour les constructions annexes, la hauteur maximale hors tout est fixée à 4 m.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

A) Règle générale :

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

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

B) Dispositions particulières :

1. Le volume et la toiture :

Dans les secteurs construits en ordre continu :

- le faîtage principal du bâtiment donnant sur la voie doit être parallèle à cette voie. Des implantations différentes peuvent être autorisées exceptionnellement dans des contextes particuliers (parcelle d'angle, composition architecturale de plusieurs bâtiments). Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, vérandas et piscines couvertes
- en cas d'extension sur le pignon, la faîtière sera parallèle au volume principal
- les capteurs solaires sont autorisés

Dans les secteurs construits en ordre discontinu :

- les toitures terrasse seront autorisées
- les capteurs solaires sont autorisés
- les toitures végétalisées sont autorisées

Dans le secteur Ua :

- les chiens assis sont interdits
- les fenêtres de toit sont autorisées
- les constructions ou extensions devront respecter les pentes de toiture et le sens des faîtages existants. Sur les garages ou petites extensions à l'arrière des terrains, les pentes de toiture et les sens de faitage pourront être différents du bâti existant.

2. Les matériaux, l'aspect et la couleur :

- les toitures seront réalisées en tuiles de couleur rouge / rouge vieilli ou bleu- noir. Les toitures en bac acier imitation tuiles sont interdites à l'exception des annexes. Le verre et le polycarbonate sont autorisés pour les verrières et vérandas ainsi que pour les capteurs solaires
- les bardages bois peuvent être autorisés en façade
- les teintes des façades seront pastel en harmonie avec le milieu environnant.

3. Les éléments de façade, tels que percements et balcons :

- les volets roulants à caisson extérieur sont interdits
- lors de modifications ou transformations de bâtiments existants les percements d'origine devront être respectés, sauf pour les dépendances (granges, ateliers, garages, etc.)

4. L'adaptation au sol : NEANT

5. Murs, clôtures et usoirs sur rue :

Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'ambiance de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur rue communale seront constituées :

- soit de murs bahuts ne dépassant pas 1,00 m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale ne pouvant dépasser 1,50 m
- soit d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale ne pouvant dépasser 1,50 m

Le long de la R.D.59 et de la RD952, les clôtures pourront être érigées jusqu'à 2 m de hauteur, tout en conservant une hauteur maximale de 1,00 m pour les murs bahuts.

La hauteur totale de la clôture sur rue ne dépassera pas 1.50 m sauf en cas de reconstruction à l'identique à l'exception des clôtures situées le long de la RD59 et de la RD952 qui pourront être érigées jusqu'à 2 m, tout en conservant une hauteur maximale de 1,00 m pour les murs bahuts.

Les usoirs existants devront rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture végétale.

6. Murs, clôtures et usoirs en limite séparative :

La hauteur totale de la clôture en limite séparative ne dépassera pas 1.50 m sauf en cas de reconstruction à l'identique et sera constituer de murs bahuts d'une hauteur de 1 m maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal doublé ou non d'une haie vive.

ARTICLE U 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.

Dans les secteurs en ordre discontinu :

- maison individuelle.....	3 emplacements
- studio ou 1 pièce.....	1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces.....	2 emplacements
- logement de 4 ou 5 pièces.....	2 emplacements
- logement de 6 pièces ou plus	2 emplacements
.....+ 1 emplacement pour 4 logements (visiteurs)	
- hôtel.....	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat.....	1 emplacement pour 50 m ²
- atelier automobile.....	1 emplacement pour 50 m ²
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m ²
- salles de réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux.....	1 emplacement pour 15 m ²

2. Une aire de stationnement sécurisé de vélo pour toute nouvelle construction à l'exception des maisons individuelles. L'aire de stationnement devra au minimum accueillir 2 stationnements vélo par logement.

3. Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter aux moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

4. Cet article, pour les lotissements ou les terrains issus de division effectuée conformément à un permis de construire, s'applique lot par lot et non à l'enveloppe du lotissement ou de la parcelle initiale.

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts (cyprès, thuya interdits).

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

3. Cet article, pour les lotissements ou les terrains issus de division effectuée conformément à un permis de construire, s'applique lot par lot et non à l'enveloppe du lotissement ou de la parcelle initiale.

4. Chaque unité foncière devra disposer d'une surface minimum de 20 % d'espaces verts. Les toitures végétalisées seront comptabilisées dans les 20 % d'espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant - Disposition supprimée par la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE U 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE U 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1. Un raccordement devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction principale. Cet article s'oriente sur les réseaux de communication électronique comme l'ADSL ou le Wi-Fi.

2. L'installation de plusieurs gaines techniques pour la fibre optique lors de la réalisation de tranchées sur le domaine public et sur le domaine privé devra être prévue. Toutes les nouvelles constructions principales doivent être précâblées afin de pouvoir recevoir la fibre optique.

3. Cet article, pour les lotissements ou les terrains issus de division effectuée conformément à un permis de construire, s'applique lot par lot et non à l'enveloppe du lotissement ou de la parcelle initiale.

ZONE Ue

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au chapitre 1 du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux services et équipements publics ou privés collectifs (sport, loisirs, culture etc.).

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres définissant un risque naturel tel que :

- Aléas de retrait gonflement d'argile
- Risque Miniers (PPRM)
- Cavité souterraine hors mines
- Aléa sismique

La commune de TRESSANGE est touchée par les risques miniers. Les zones sur la commune sont réglementées par le Plan de Prévention des risques miniers approuvé par arrêté préfectoral du 30 septembre 2011 et complété par la carte des aléas du 18 septembre 2013 qui a fait l'objet d'un porté à connaissance du 25 octobre 2013.

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La commune est traversée par des canalisations GRT Gaz. L'arrêté n°2016-DLP-BUPE du 21 octobre 2016 institue une servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transports de gaz naturels existantes exploitées par la société GRT Gaz.

Le secteur Ludelage est concerné par le couloir de bruit issu de la RD952 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon la loi n°92-1444 – article 13 du 31 décembre 1992.

La commune est touchée par les risques liés aux cavités souterraines hors mines.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon DCM.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article du Code de l'Urbanisme et selon DCM.

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue 1 situées dans les périmètres définissant un risque naturel/ risques miniers (PPRM), à condition qu'elles respectent les dispositions du plan de prévention des risques miniers (PPRM).
2. les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et gardiennage.
3. Les constructions identifiées par le présent article localisé dans un périmètre d'aléas des cavités souterraine hors mines identifié par  dans le plan d'ensemble et les plans de zonage à condition de ne pas observer des prescriptions spéciales de nature à générer des risques selon les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.
4. Les constructions localisées dans le secteur identifié par la trame  indiquant la présence d'une zone humide sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 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 en impasses devront dans leur partie terminale être aménagées dans le respect des caractéristiques indiquées dans le règlement de collecte des déchets du 15/04/2021 de la Communauté d'Agglomération « Portes de France-Thionville ». Ces caractéristiques seront annexées chapitre 7 – Lexique du PLU. En cas d'impossibilité d'un aménagement terminal dans les voies en impasse, des containers enterrés recevant les ordures ménagères et les recyclables devront être implantés en entrée d'impasse à partir de 20 logements. En dessous du seuil de 20 logements, une plateforme devra être aménagée en entrée d'impasse permettant la pose de containers hors sol.

II- Accès

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

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 21 juillet 2015 et/ou les arrêtés du 7 mars 2012 et du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement non collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

2. Eaux pluviales

La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera réalisée de manière privilégiée à la parcelle, par un système d'infiltration directe de ces eaux dans le sol (de type puisard) ou retournée au milieu naturel, lorsque les conditions techniques le permettent.

Dans le cas contraire, les constructions se raccorderont au réseau public de collecte des eaux pluviales.

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant - Disposition supprimée par la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

1. Les constructions devront s'implanter à une distance minimum de 5 ml par rapport à l'emprise de toute voie.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Cet article, pour les lotissements ou les permis groupés, s'applique lot par lot et non à l'enveloppe du lotissement ou du permis groupé.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Cet article, pour les lotissements ou les permis groupés, s'applique lot par lot et non à l'enveloppe du lotissement ou du permis groupé.

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

Pas de prescription.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

3. Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter aux moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. La zone ne comporte pas d'éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, et figurant sur les plans graphiques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant - Disposition supprimée par la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE Ue 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE Ue 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1. Un raccordement devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction principale. Cet article s'oriente sur les réseaux de communication électronique comme l'ADSL ou le Wi-Fi.
2. L'installation de plusieurs gaines techniques pour la fibre optique lors de la réalisation de tranchées sur le domaine public et sur le domaine privé devra être prévue. Toutes les nouvelles constructions principales doivent être précâblées afin de pouvoir recevoir la fibre optique.

ZONE Ux

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au chapitre 1 du règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

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

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres définissant un risque naturel tel que :

- Aléas de retrait gonflement d'argile
- Risque Miniers (PPRM)
- Cavité souterraine hors mines
- Aléa sismique

La commune de TRESSANGE est touchée par les risques miniers. Les zones sur la commune sont réglementées par le Plan de Prévention des risques miniers approuvé par arrêté préfectoral du 30 septembre 2011 et complété par la carte des aléas du 18 septembre 2013 qui a fait l'objet d'un porté à connaissance du 25 octobre 2013.

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La commune est traversée par des canalisations GRT Gaz. L'arrêté n°2016-DLP-BUPE du 21 octobre 2016 institue une servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transports de gaz naturels existantes exploitées par la société GRT Gaz.

Le secteur Ludelage est concerné par le couloir de bruit issu de la RD952 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon la loi n°92-1444 – article 13 du 31 décembre 1992.

La commune est touchée par les risques liés aux cavités souterraines hors mines.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon DCM.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article du Code de l'Urbanisme et selon DCM.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les occupations et utilisations du sol mentionnées qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes nationales et les routes départementales inscrites au schéma routier départemental et d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur les routes départementales classées au réseau d'aménagement du territoire
- constructions à usage d'habitation et leurs annexes sauf cas visés à l'article 2

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et que la construction soit intégrée au bâtiment d'activité.

2. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ux 1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

3. Les constructions identifiées par le présent article localisées dans un périmètre d'aléas des

cavités souterraine hors mines identifié par  dans le plan d'ensemble et les plans de

zonage à condition de ne pas observer des prescriptions spéciales de nature à générer des risques selon les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

4. Les constructions localisées dans le secteur identifié par la trame  indiquant la présence d'une zone humide sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise

3. Les voies en impasses devront dans leur partie terminale être aménagées dans le respect des caractéristiques indiquées dans le règlement de collecte des déchets du 15/04/2021 de la Communauté d'Agglomération « Portes de France-Thionville ». Ces caractéristiques seront annexées chapitre 7 – Lexique du PLU. En cas d'impossibilité d'un aménagement terminal dans les voies en impasse, des containers enterrés recevant les ordures ménagères et les recyclables devront être implantés en entrée d'impasse à partir de 20 logements. En dessous du seuil de 20 logements, une plateforme devra être aménagée en entrée d'impasse permettant la pose de containers hors sol.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 21 juillet 2015 et/ou les arrêtés du 7 mars 2012 et du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement non collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

2. Eaux pluviales

La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera réalisée de manière privilégiée à la parcelle, par un système d'infiltration directe de ces eaux dans le sol (de type puisard) ou retournée au milieu naturel, lorsque les conditions techniques le permettent.

Dans le cas contraire, les constructions se raccorderont au réseau public de collecte des eaux pluviales.

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

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

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant - Disposition supprimée par la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.

2. Sauf si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 6m de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer

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

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

5. Cet article, pour les lotissements ou les permis groupés, s'applique lot par lot et non à l'enveloppe du lotissement ou du permis groupé.

ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de l'égout de toiture de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

3. Cet article, pour les lotissements ou les permis groupés, s'applique lot par lot et non à l'enveloppe du lotissement ou du permis groupé.

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

Pas de prescription.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 15 mètres.

Les constructions à usage de bureau ou d'habitation sont limitées à R+2.

2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

3. Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter aux moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts (30% en espaces verts)

2. La zone ne comporte pas d'éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, et figurant sur les plans graphiques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant - Disposition supprimée par la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE Ux 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE Ux 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1. Un raccordement devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction principale. Cet article s'oriente sur les réseaux de communication électronique comme l'ADSL ou le Wi-Fi.
2. L'installation de plusieurs gaines techniques pour la fibre optique lors de la réalisation de tranchées sur le domaine public et sur le domaine privé devra être prévue. Toutes les nouvelles constructions principales doivent être précâblées afin de pouvoir recevoir la fibre optique.

Chapitre 3

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.

En sous-secteur 1AUe, il s'agit d'une zone destinée à un secteur d'équipement collectifs et publiques, ainsi que des services / commerces publics et privés.

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres définissant un risque naturel tel que :

- Aléas de retrait gonflement d'argile
- Risque Miniers (PPRM)
- Cavité souterraine hors mines
- Aléa sismique

La commune de TRESSANGE est touchée par les risques miniers. Les zones sur la commune sont réglementées par le Plan de Prévention des risques miniers approuvé par arrêté préfectoral du 30 septembre 2011 et complété par la carte des aléas du 18 septembre 2013 qui a fait l'objet d'un porté à connaissance du 25 octobre 2013.

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La commune est traversée par des canalisations GRT Gaz. L'arrêté n°2016-DLP-BUPE du 21 octobre 2016 institue une servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transports de gaz naturels existantes exploitées par la société GRT Gaz.

Le secteur Ludelage est concerné par le couloir de bruit issu de la RD952 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon la loi n°92-1444 – article 13 du 31 décembre 1992.

La commune est touchée par les risques liés aux cavités souterraines hors mines.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon DCM.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article du Code de l'Urbanisme.

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- les bâtiments industriels
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'industrie
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes à l'habitation principale, dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés".
- la création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

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 5 constructions ou 5 logements
 - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
 - c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
2. Les constructions à usage :
 - d'artisanat 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 dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AU 1 situées dans les périmètres définissant un risque naturel/ risques miniers (PPRM), à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR) et miniers.

5. Les constructions identifiées par le présent article localisé dans un périmètre d'aléas des cavités souterraine hors mines identifié par  dans le plan d'ensemble et les plans de zonage à condition de ne pas observer des prescriptions spéciales de nature à générer des risques selon les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.
6. Les constructions localisées dans le secteur identifié par la  trame indiquant la présence d'une zone humide sont interdites.
7. En secteur 1AUe :
- Les bâtiments et équipements publics ainsi que les services/commerces publics et privés.
8. Les opérations d'habitations à condition de répondre à la densité minimale de logements définie ci-après :

Secteur	Localisation du site	Densité minimale de logement par hectare ouvert à l'urbanisation (surface brute y compris voirie et espaces publics)	Précision éventuelles
Zone 1AU1	Rue de l'Eglise à TRESSANGE	12 logements/ha	Moyenne de 22 logements/ha sur les 3 zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 qui sont côte à côte.
Zone 1AU2	Rue de l'Eglise à TRESSANGE	12 logements/ha	
Zone 1AU3	Face cimetière à TRESSANGE	42 logements/ha	
Zone UAU4		22 logements/ha	
Zone 1AU5		22 logement/ha	
Zone 1AUe		Non règlementé	

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 en impasses devront dans leur partie terminale être aménagées dans le respect des caractéristiques indiquées dans le règlement de collecte des déchets du 15/04/2021 de la Communauté d'Agglomération « Portes de France-Thionville ». Ces caractéristiques seront annexées chapitre 7 – Lexique du PLU. En cas d'impossibilité d'un aménagement terminal dans les voies en impasse, des containers enterrés recevant les ordures ménagères et les recyclables devront être implantés en entrée d'impasse à partir de 20 logements. En dessous du seuil de 20 logements, une plateforme devra être aménagée en entrée d'impasse permettant la pose de containers hors sol.

3. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1.6 mètres d'emprise en cas de trottoir unilatéral et pourront être ramenées à 1.50 m d'emprise en cas de trottoirs bilatéraux. Les trottoirs existants aux abords ou dans les zones à aménager pourront garder leur largeur initiale.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

> la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

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

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

3. En secteur 1AUe et AU en vis-à-vis de la zone 1AUe :
- la création d'accès directs privés sur la RD59 est interdite.

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.

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 21 juillet 2015 et/ou les arrêtés du 7 mars 2012 et du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement non collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

2. Eaux pluviales

La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera réalisée de manière privilégiée à la parcelle, par un système d'infiltration directe de ces eaux dans le sol (de type puisard) ou retournée au milieu naturel, lorsque les conditions techniques le permettent.

Dans le cas contraire, les constructions se raccorderont au réseau public de collecte des eaux pluviales.

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant - Disposition supprimée par la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Cet article, pour les lotissements ou les permis groupés, s'applique lot par lot et non à l'enveloppe du lotissement ou du permis groupé.
4. Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment, 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 et les bâtiments publics.
3. Cet article, pour les lotissements ou les permis groupés, s'applique lot par lot et non à l'enveloppe du lotissement ou du permis groupé.

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

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

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 m.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
3. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4 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, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- le volume et la toiture,
- les toitures terrasses, végétalisées ou non sont autorisées,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Murs, clôtures sur rue :

Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'ambiance de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit de murs bahuts ne dépassant pas 1.00 m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale ne pouvant dépasser 1,50 m
 - soit d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale ne pouvant dépasser 1,50 m
 - Le long de la R.D.59 et de la RD952, les clôtures pourront être érigées jusqu'à 2 m de hauteur, tout en conservant une hauteur maximale de 1,00 m pour les murs bahuts.
 - La hauteur totale de la clôture sur rue ne dépassera pas 1.50 m sauf en cas de reconstruction à l'identique à l'exception des clôtures situées le long de la RD59 et de la RD952 qui pourront être érigées jusqu'à 2 m, tout en conservant une hauteur maximale de 1,00 m pour les murs bahuts.
- La hauteur totale de la clôture sur rue ne dépassera pas 1.50 m sauf en cas de reconstruction à l'identique.

Les usoirs existants devront rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture végétale.

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..... | 3 emplacements |
| - studio ou 1 pièce..... | 1 emplacement |
| - logement de 2 ou 3 pièces..... | 2 emplacements |
| - logement de 4 ou 5 pièces..... | 2 emplacements |
| - logement de 6 pièces ou plus | 2 emplacements |
| | + 1 emplacement pour 4 logements (visiteurs) |
| - hôtel..... | 1 emplacement par chambre |
| - restaurant | 1 emplacement pour 10 m ² de salle |
| - maison de retraite | 1 emplacement pour 5 lits |
| - artisanat..... | 1 emplacement pour 50 m ² |
| - atelier automobile..... | 1 emplacement pour 50 m ² |
| - commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente | 1 emplacement pour 20 m ² |
| - salles de réunions, spectacles | 1 emplacement pour 5 places |
| - bureaux..... | 1 emplacement pour 15 m ² |

Une aire de stationnement sécurisé de vélo pour toute nouvelle construction à l'exception des maisons individuelles. L'aire de stationnement devra au minimum accueillir 2 stationnements vélo par logement.

2. Les surfaces de référence sont les surfaces de plancher. 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^e de la loi 90-149 du 31.5.1990.

4. Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter aux moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

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

3. Chaque unité foncière devra disposer d'une surface minimum de 20 % d'espaces verts. Les toitures végétalisées seront comptabilisées dans les 20 % d'espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant - Disposition supprimée par la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE 1 AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1. Un raccordement devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction principale. Cet article s'oriente sur les réseaux de communication électronique comme l'ADSL ou le Wi-Fi.
2. L'installation de plusieurs gaines techniques pour la fibre optique lors de la réalisation de tranchées sur le domaine public et sur le domaine privé devra être prévue. Toutes les nouvelles constructions principales doivent être précâblées afin de pouvoir recevoir la fibre optique.

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 chapitre 1 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.

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres définissant un risque naturel tel que :

- Aléas de retrait gonflement d'argile
- Risque Miniers (PPRM)
- Cavité souterraine hors mines
- Aléa sismique

La commune de TRESSANGE est touchée par les risques miniers. Les zones sur la commune sont réglementées par le Plan de Prévention des risques miniers approuvé par arrêté préfectoral du 30 septembre 2011 et complété par la carte des aléas du 18 septembre 2013 qui a fait l'objet d'un porté à connaissance du 25 octobre 2013.

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La commune est traversée par des canalisations GRT Gaz. L'arrêté n°2016-DLP-BUPE du 21 octobre 2016 institue une servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transports de gaz naturels existantes exploitées par la société GRT Gaz.

Le secteur Ludelage est concerné par le couloir de bruit issu de la RD952 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon la loi n°92-1444 – article 13 du 31 décembre 1992.

La commune est touchée par les risques liés aux cavités souterraines hors mines.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon délibération du conseil municipal en date du 18 janvier 2019.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
5. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE 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 AU2.

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

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
3. Les constructions identifiées par le présent article localisé dans un périmètre d'aléas des cavités souterraine hors mines identifié par  dans le plan d'ensemble et les plans de zonage à condition de ne pas observer des prescriptions spéciales de nature à générer des risques selon les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.
4. Les constructions localisées dans le secteur identifié par la trame  indiquant la présence d'une zone humide sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Cet article, pour les lotissements ou les permis groupés, s'applique lot par lot et non à l'enveloppe du lotissement ou du permis groupé.
4. Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points 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 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

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

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

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSES

Pas de prescription

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant - Disposition supprimée par la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE 2 AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

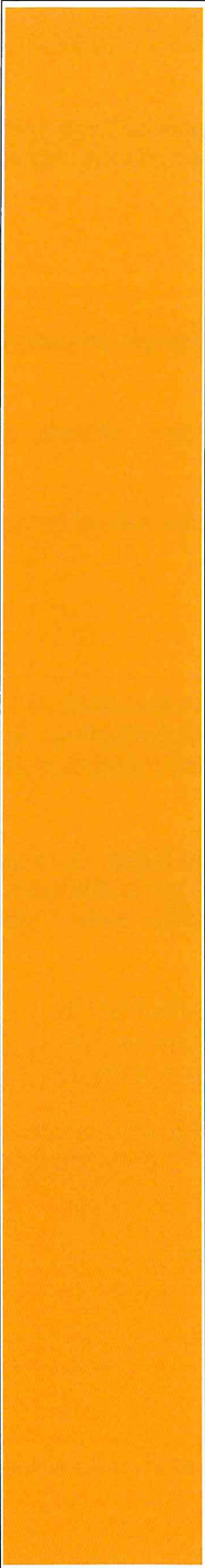
Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 28/12/1958 et de la loi n° 1066 du 10/10/1958.
Tous droits réservés. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Direction de l'Urbanisme est formellement interdite.

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 28/12/1958 et de la loi n° 1066 du 10/10/1958.
Tous droits réservés. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Direction de l'Urbanisme est formellement interdite.



Chapitre 4

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 définissant un risque naturel tel que :

- Aléas de retrait gonflement d'argile
- Risque Miniers (PPRM)
- Cavité souterraine hors mines
- Aléa sismique

La commune de TRESSANGE est touchée par les risques miniers. Les zones sur la commune sont réglementées par le Plan de Prévention des risques miniers approuvé par arrêté préfectoral du 30 septembre 2011 et complété par la carte des aléas du 18 septembre 2013 qui a fait l'objet d'un porté à connaissance du 25 octobre 2013.

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La commune est traversée par des canalisations GRT Gaz. L'arrêté n°2016-DLP-BUPE du 21 octobre 2016 institue une servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transports de gaz naturels existantes exploitées par la société GRT Gaz.

Le secteur Ludelage est concerné par le couloir de bruit issu de la RD952 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon la loi n°92-1444 – article 13 du 31 décembre 1992.

La commune est touchée par les risques liés aux cavités souterraines hors mines.

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

- Rappel

1. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles du Code de l'Urbanisme.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article du Code de l'Urbanisme.

3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
5. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les activités industrielles, d'artisanat, de bureau ou de services, et de commerce, non liées aux activités agricoles.
2. Les dépôts de véhicules,
3. Les constructions à usage hôtelier et de restauration non liées aux activités agricoles.
4. Les carrières ou décharges,
5. Toutes les constructions localisées dans le périmètre d'aléas des cavités souterraines mines identifiées par l'élément graphique suivant  dans le plan d'ensemble et les plans de zonage du présent PLU.
6. Les constructions localisées dans le secteur identifié par la  trame indiquant la présence d'une zone humide sont interdites.
7. La création d'accès individuels est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.
Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.

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

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière 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, Ue, Ux, 1AU, 2AU).

2. Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et annexes (garage piscine abris de jardin, ...), à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 100m d'un bâtiment agricole
- 3 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, Ue, Ux, 1AU, 2AU).
4. les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient, nécessaire à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole.
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
6. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
7. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-1 situées dans les périmètres définissant un risque naturel/ risques miniers (PPRM), à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR) miniers.
8. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
9. 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.
10. Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage, à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.
11. Les installations et constructions liées et nécessaire à l'exploitation du chemin de fer.

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 en impasses devront dans leur partie terminale être aménagées dans le respect des caractéristiques indiquées dans le règlement de collecte des déchets du 15/04/2021 de la Communauté d'Agglomération « Portes de France-Thionville ». Ces caractéristiques seront annexées chapitre 7 – Lexique du PLU. En cas d'impossibilité d'un aménagement terminal dans les voies en impasse, des containers enterrés recevant les ordures ménagères et les recyclables devront

être implantés en entrée d'impasse à partir de 20 logements. En dessous du seuil de 20 logements, une plateforme devra être aménagée en entrée d'impasse permettant la pose de containers hors sol.

II- Accès

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

ARTICLE 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 21 juillet 2015 et/ou les arrêtés du 7 mars 2012 et du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement non collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

2. Eaux pluviales

La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera réalisée de manière privilégiée à la parcelle, par un système d'infiltration directe de ces eaux dans le sol (de type puisard) ou retournée au milieu naturel, lorsque les conditions techniques le permettent.

Dans le cas contraire, les constructions se raccorderont au réseau public de collecte des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant - Disposition supprimée par la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade de la construction donnant sur la rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique ne pourra être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes existantes à modifier ou à créer hors agglomération. Le long d'une route départementale, le recul minimal sera de 10 ml par rapport à l'alignement de la RD.

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

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

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 matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
2. Les abris à animaux seront en bois.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter aux moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

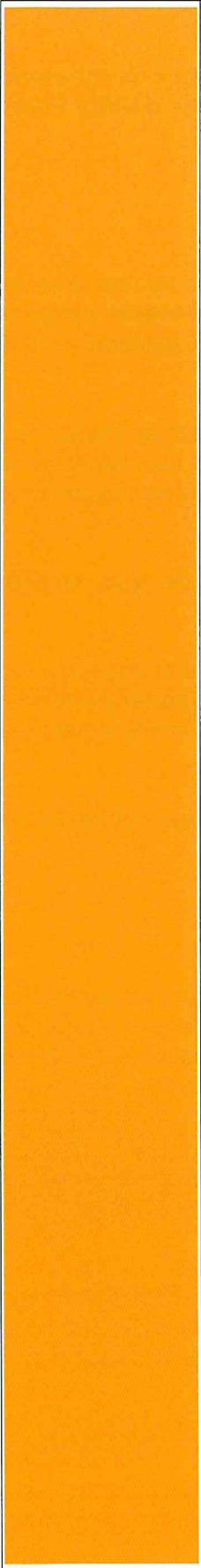
Néant - Disposition supprimée par la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription



Chapitre 5

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.

Il existe un sous-secteur Nph destinée à l'exploitation d'énergie renouvelable de type panneau à énergie solaire.

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 définissant un risque naturel tel que :

- Aléas de retrait gonflement d'argile
- Risque Miniers (PPRM)
- Cavité souterraine hors mines
- Aléa sismique

La commune de TRESSANGE est touchée par les risques miniers. Les zones sur la commune sont réglementées par le Plan de Prévention des risques miniers approuvé par arrêté préfectoral du 30 septembre 2011 et complété par la carte des aléas du 18 septembre 2013 qui a fait l'objet d'un porter a connaissance du 25 octobre 2013.

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La commune est traversée par des canalisations GRT Gaz. L'arrêté n°2016-DLP-BUPE du 21 octobre 2016 institue une servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transports de gaz naturels existantes exploitées par la société GRT Gaz.

Le secteur Ludelage est concerné par le couloir de bruit issu de la RD952 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon la loi n°92-1444 – article 13 du 31 décembre 1992.

La commune est touchée par les risque liés aux cavités souterraine hors mines.

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

- Rappel

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions localisées dans le secteur identifié par la trame  indiquant la présence d'une zone humide sont interdites.

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

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation de la forêt ou du site.
4. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
6. Les décharges, les déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le Schéma Départemental.
7. Toutes les constructions évoquées à ce présent article à condition de ne pas être localisées dans le périmètre d'aléas des cavités souterraines mines identifié par l'élément graphique suivant dans le plan d'ensemble et les plans de zonage du présent PLU.



9. Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 4 mètres des berges du ruisseau de Koelbach.

10. La création d'accès individuels est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

11. Les installations et constructions liées et nécessaire à l'exploitation du chemin de fer.

En secteur Nph :

12. L'installation de panneau photovoltaïque

13. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

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

Néant - Disposition supprimée par la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer. Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 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 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE 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

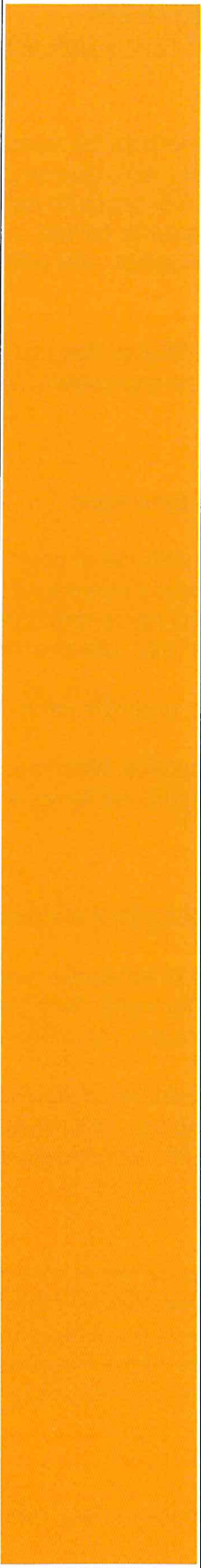
Néant - Disposition supprimée par la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription



Chapitre 6

ANNEXES

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

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.

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

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

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

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

Article L230-4

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

Article L230-5

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

Article L230-6

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

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

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier - Livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un

plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

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

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

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

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

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

b) Dans les autres communes, au nom de l'État.

4. Définitions utiles

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

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation.

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

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois.

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

c) Les parcs résidentiels de loisirs.

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R444-3 du Code de l'Urbanisme).

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

d) Les installations et travaux divers.

Ces opérations sont de trois sortes :

- 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.

Chapitre 7

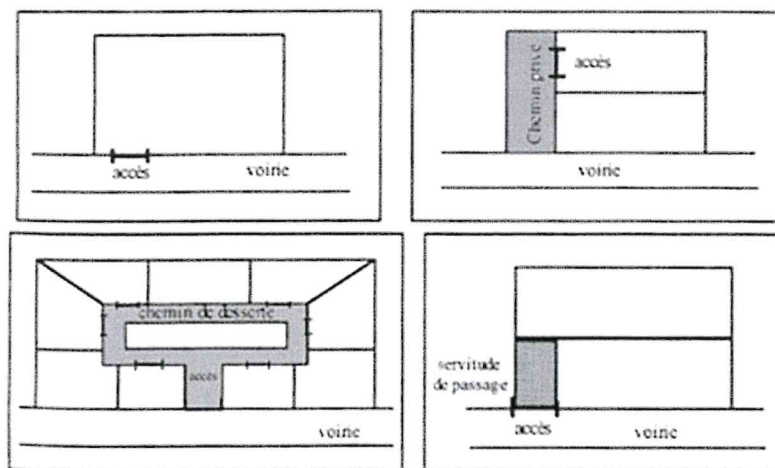
LEXIQUE

Abri de jardin :

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

**Alignement :**

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Baie :

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Construction annexe :

Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale, implantée isolément ou accolée sans être intégrée à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, ...

Construction principale :

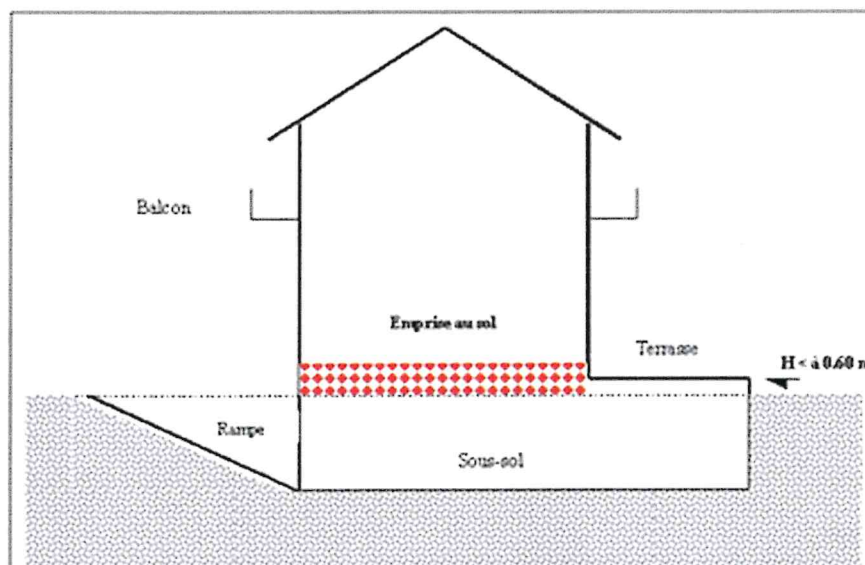
C'est la construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou la construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Égout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

**Équipement d'intérêt collectif :**

Établissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées au type d'activités exercées.

Extension :

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage :

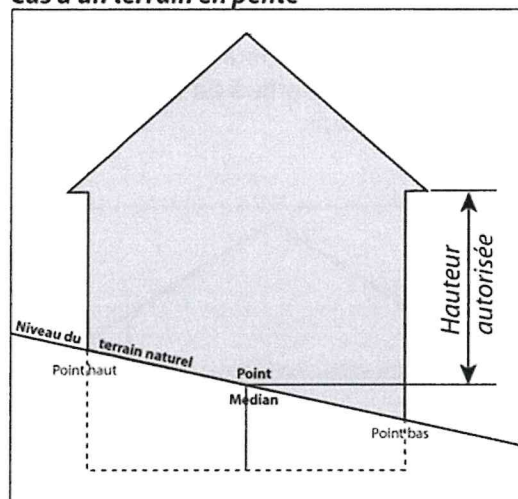
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf. la hauteur de construction)

Hauteur de construction (art.10) :

Lorsqu'une hauteur est définie en mètre, la règle qui s'applique est la suivante :

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant

Cas d'un terrain en pente



avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci-dessus.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Marge de Recul :

Prescription reportée sur les documents graphiques du PLU, imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative. Elle répond à un motif de protection acoustique des constructions et/ou à des motifs architecturaux et urbanistiques (maintien de perspective, etc...).

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Ordre continu - discontinu :

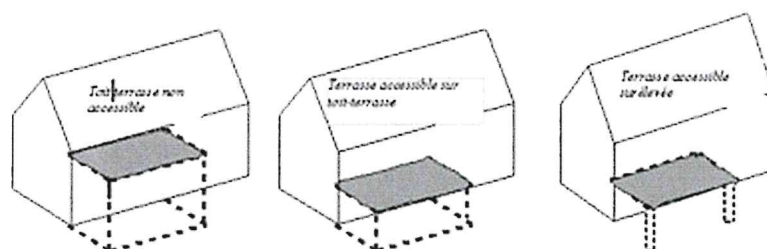
Il s'agit d'une différenciation de la typologie des bâtiments dans une trame urbaine :

- ▲ Ordre continu : maisons en ordre continu avec implantation en limite d'emprise des voies et souvent en limite séparative (type centre urbain ancien).
- ▲ Ordre discontinu : secteur bâti plus lâche et hétérogène (type lotissement périphérique des centres urbains).

Toit terrasse :

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge, ...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

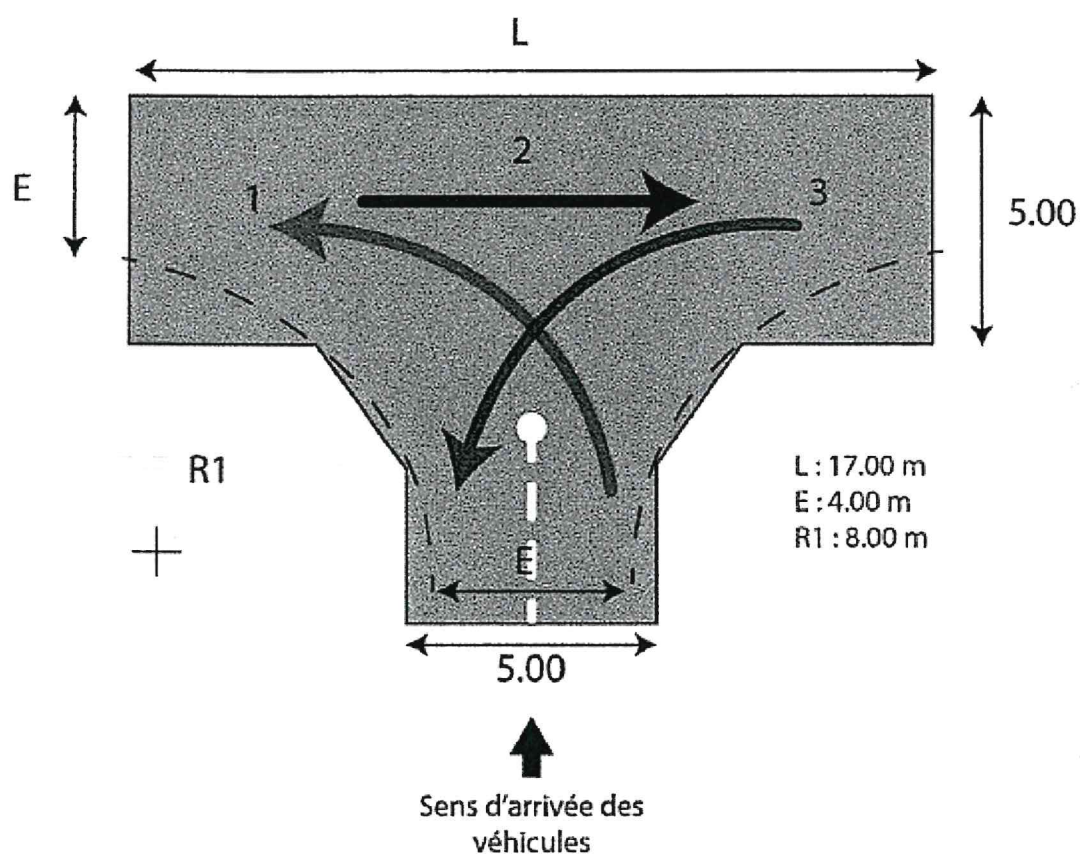


Unité foncière :

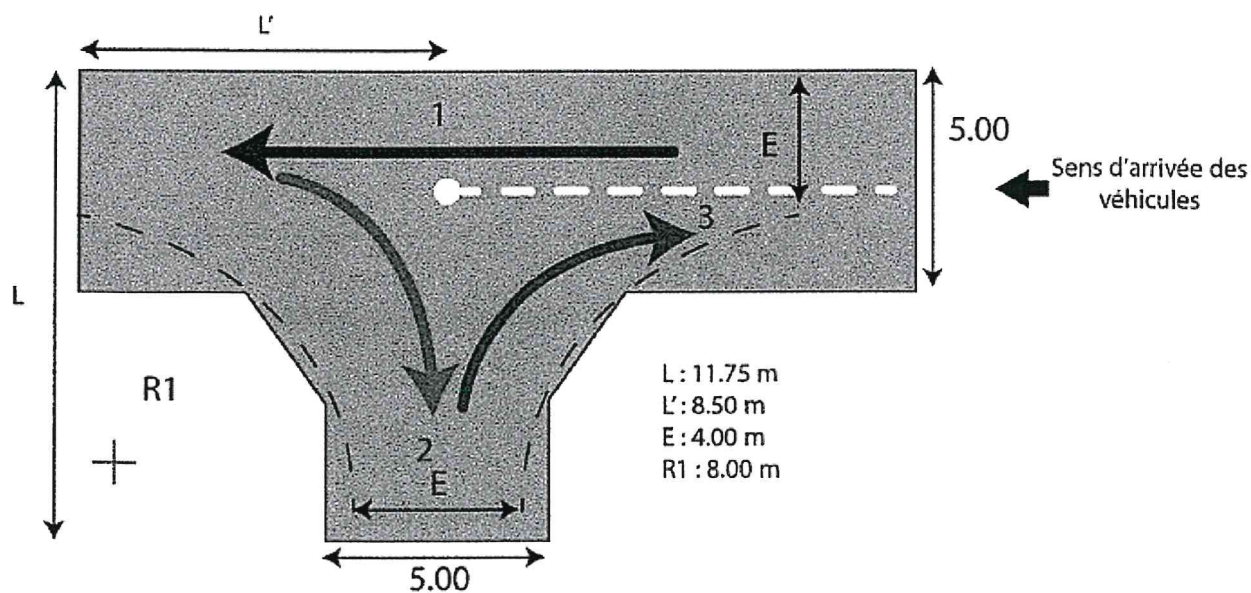
Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Caractéristiques en partie terminale, des voies en impasse :

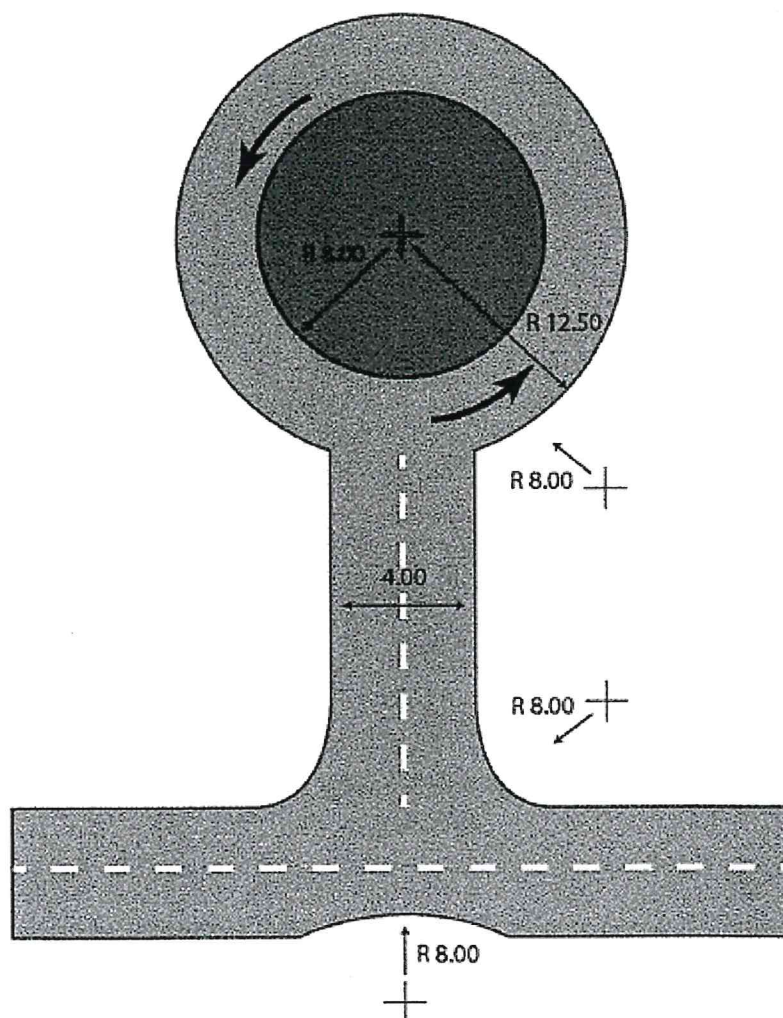
Voie en impasse en forme de T en bout :

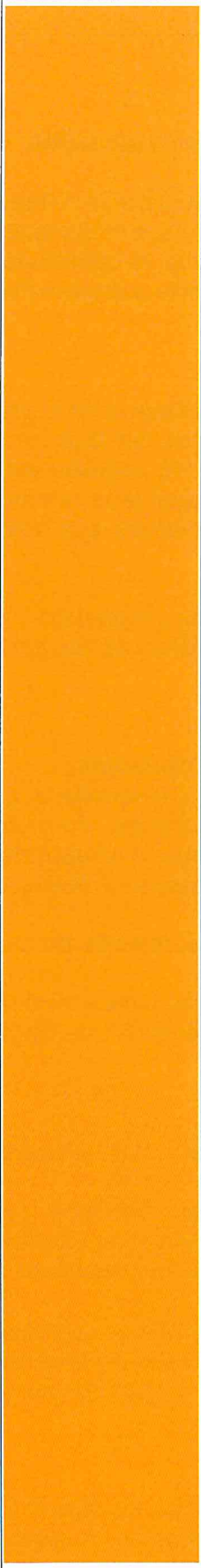


Voie en impasse en forme de L en bout :



Voies en impasse avec rond-point en bout :





Chapitre 8

EMPLACEMENTS RESERVES

EMPLACEMENTS RESERVES

Articles L.123.2 et L.123.17 du Code de l'Urbanisme

MODE D'EMPLOI :

Si votre terrain est touché par un emplacement réservé pour une voie ou un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert :

3. Vous repérez sur le plan, le terrain faisant l'objet de cette réserve et son numéro de référence inscrit dans un cercle. Connaissant le n° de référence, vous recherchez dans le tableau ci-après, qui vous fournit la désignation de l'opération projetée sur cette réserve, la collectivité ou le service public qui en a demandé l'inscription au PLU ainsi que sa superficie approximative.

DEFINITION DES EMBLEMENTS RESERVES :

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.

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.

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

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

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

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

Article L230-4

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

Article L230-5

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

Article L230-6

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

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
	I - VOIRIE		
1	Desserte	Commune	4 a 12
3	Voirie desserte plateau sportif	Commune	10 a 18
	II - OUVRAGES PUBLICS		
	NEANT		
	III - INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL		
	NEANT		
	IV - ESPACES VERTS		
	NEANT		
	V - PROGRAMME DE LOGEMENTS DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE		
	NEANT		
TOTAL DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS			14 a 30 ca