

Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle

Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ

mail : [contact@aguram.org](mailto:contact@aguram.org) / tél. : 03 87 21 99 00 / fax: 03 87 21 99 29

[www.aguram.org](http://www.aguram.org)

Edition du document / 22 novembre 2012

Approbation initiale du PLU / 5 juillet 2007

Mise à jour n°1 AM 30 juillet 2007

Mise à jour n°2 AM 15 avril 2010

Mise à jour n°3 AM 31 mai 2011

Modification n°1 DCM 22 novembre 2012

METZ MÉTROPOLE

Commune de  
**SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE**

PLU

Plan Local d'Urbanisme /

MODIFICATION N°1

NOTE DE  
PRÉSENTATION /

Annexée au rapport de présentation





## / Sommaire

/ Sommaire	3
/ Préambule	5
/ Présentation et justification de la modification du P.L.U.	7
/ Incidences sur l'environnement et mesures compensatoires	29
/ Tableau des superficies	29
/ Sigles	29



## / Préambule

La commune de Saint-Privat-la-Montagne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 5 juillet 2007. Depuis cette date, il a fait l'objet de trois mises à jour (30 juillet 2007, 15 avril 2010, 31 mai 2011).

A l'issue de cinq années d'instruction d'autorisations d'urbanisme, la présente modification n°1 vise principalement à toiletter et ajuster le règlement du P.L.U. en vigueur.

Ces évolutions peuvent se faire à travers une procédure de modification car elles :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable,
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comportent pas de graves risques de nuisance.

### **Article L123-13 du code de l'urbanisme modifié par LOI n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)**

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement .

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développements durables mentionnés à l'article L. 123-1-3 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement , au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

(...)

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.



# / Présentation et justification de la modification du P.L.U.

## Zonage

### I Système d'Information Géographique :

A l'initiative de Metz Métropole Communauté d'Agglomération, les P.L.U. de ses communes membres ont été numérisés, afin d'être intégrés dans le Système d'Information Géographique (S.I.G.) communautaire.

Il est profité de la présente modification pour substituer les plans de zonage au 1/2000<sup>e</sup> et au 1/5000<sup>e</sup> contenus jusqu'à présent dans le dossier de P.L.U. par les plans numérisés.

### I Risques :

Le périmètre des secteurs concernés par un risque d'affaissement minier est reporté à titre d'information sur les plans de zonage. Le périmètre actuellement reporté correspond au périmètre présent dans le Plan de Prévention des Risques miniers (P.P.R.m.) en vigueur en 2007 lors de l'approbation du P.L.U.. Le 28 février 2011, un Plan de Prévention des Risques miniers (P.P.R.m.) révisé a été approuvé par le Préfet. A cette occasion, certaines limites des zones soumises à un risque ont évolué. Il convient de prendre en compte cette évolution en faisant également évoluer le périmètre reporté à titre d'information sur les plans de zonage.

## Règlement

### I Dispositions générales :

Les dispositions générales doivent être actualisées en lien notamment avec la réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur le 1er octobre 2007. Cependant, au regard des prochains bouleversements réglementaires attendus par le code l'urbanisme, cette actualisation risque d'être vite obsolète.

Par mesure de sécurité, et pour garantir qu'aucune fausse information ne soit fournie aux pétitionnaires, les dispositions générales sont supprimées.

Le sommaire est actualisé en conséquence.

#### Ancienne rédaction

##### DISPOSITIONS GENERALES

###### ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Privat-la-Montagne délimité sur le plan de zonage par un trait plein entrecoupé de tirets.

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

1. En attendant la mise en application de nouvelles règles au 1er octobre 2007, les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-27 du code de l'urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R. 111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal :

L'article R.111-2

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique".

L'article R.111-3-2

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

L'article R.111-4

"Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

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

L'article R.111-14-2

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

L'article R.111-15

"Le permis peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b. du deuxième alinéa de l'article R.122-22".

L'article R.111-21

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

2. 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 L.111-7 et L.111-8 du code de l'urbanisme :

- article L.111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
- article L.111-10 : projet de travaux publics,
- article L.123-6 et L.123-13 : prescription et révision du PLU,
- article L.311-2 : ZAC,
- article L.313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière,
- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement- aménagement.

3. Opérations d'utilité publique :

Le permis de construire peut être refusé sur les terrains dans l'opération selon les dispositions de l'article L.421-4 du code de l'urbanisme.

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

5. 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 L.313-1 et suivants ;
- Les zones d'aménagement concerté ;
- Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 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 L.142-3 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 L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- Les zones délimitées en application de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 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 1er, 2ème et 3ème de l'article L.126-1 du code rural ;
- Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er 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 L.111-5-2 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 L.111-10 ;
- Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;
- 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 L.571-10 du code de l'environnement ;

6. Délivrance du permis de construire

Article L.421-3

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

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

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

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

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

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

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1<sup>o</sup>, 6<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1<sup>o</sup> de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1<sup>o</sup> de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1<sup>o</sup>, 6<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

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

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

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu à l'article R.315-36a du code de l'urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.

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

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au PLU ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du PLU et éventuellement complémentaires en application de l'article R.315-5e du code de l'urbanisme.

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L.315-2-1 alinéa 2, figure dans les annexes du PLU.

### ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, (zones U), en zones à urbaniser, (zones AU), en zones agricoles, (zones A) et en zones naturelles, (zones N).

Les zones urbaines, "ZONES U"

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

La zone U (UA, UAa, UB)

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

La zone UX

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

Les zones à urbaniser "zones AU"

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

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

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

La zone 1 AU (1AU, 1AUa)

Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. Des secteurs 1AUa ont été définis à l'intérieur de cette zone 1AU, avec des règles différentes aux articles 10 (hauteur des bâtiments) et 11 (aspect des constructions).

La zone 2AU

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 et en l'absence de SCOT, avec une dérogation à la règle de constructibilité limitée.

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 zones A.

La zone Aa est une zone agricole où toute construction est interdite.

Les zones naturelles et forestières "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 L-123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de ces périmètres qui bénéficient de 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.

La zone comprend les secteurs Na (aire de services de l'autoroute) et Nc (carrières).

Les zones peuvent être divisées en sous-zones ou secteurs.

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 R-123-11 et R-123-12 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 dictées 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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### ARTICLE 5 - SITES ARCHEOLOGIQUES

La législation en matière d'archéologie relève depuis le 20 février 2004 du code du patrimoine (articles L522-1 à L522-4, L531, L541, L544, L621-26) en liaison avec l'article R442-3-1 du code de l'urbanisme.

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du patrimoine (articles L. 522-1 à L. 522-4, L. 531, L. 541, L. 544, L. 62 1-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation. Les modes de saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service régional de l'Archéologie) sont régies par les articles L. 522-1 à L. 522-4 du Code du patrimoine.

Les demandes d'autorisation de lotir de plus de 3 hectares, de création de ZAC de plus de 3 hectares, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés, de travaux de plus de 10000m2 soumis à l'article R 442-3-1 du Code de l'urbanisme doivent systématiquement être transmises pour avis au Préfet de Région (DRAC), en application de l'article 4 du décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de lotissements et de ZAC de moins de 3 hectares, d'autorisation d'installation et de travaux divers et, dans certaines conditions, de travaux soumis aux alinéas a et d de l'article R 442-3-1 du Code de l'urbanisme doivent être transmises pour avis au Préfet de Région en fonction des zonages et des seuils définis dans l'affêté préfectoral SGAR n°2003-256 du 07 juillet 2003. L'article L 421-2-4 du code de l'urbanisme stipule «Lorsqu'a été prescrite la réalisation d'opération d'archéologie préventive, le permis de construire indique que les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles. »

En application de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'Archéologie, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code pénal, en application des articles L. 114-3 à L. 114-5 du Code du patrimoine.

Sont soumis à déclaration préalable auprès du préfet de région les travaux énumérés ci-après lorsqu'ils ne sont pas soumis à autorisation ou déclaration en application d'une autre disposition du code de l'urbanisme :

- a) Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;
- b) Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup> ;
- c) Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup> ;
- d) Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,5 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup>.

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m<sup>2</sup> et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article 5 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Le dossier de déclaration est présenté par le propriétaire du terrain et, s'il n'assure pas lui-même la réalisation des travaux, par la personne chargée de celle-ci. Il doit comporter un plan parcellaire et les références cadastrales la ou les surfaces intéressées, le descriptif des travaux, leur destination et leur emplacement sur le terrain d'assiette de l'opération, ainsi qu'une notice précisant les modalités techniques envisagées pour leur exécution.

Le préfet de région peut prendre les mesures prévues par le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 précité.

La carte archéologique nationale qui recense l'inventaire des sites archéologiques connus peut être consultée selon les modalités prévues aux articles 69 à 72 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

#### Nouvelle rédaction

-

### I Préambule des zones :

Le caractère de chaque zone est précédé d'un rappel. Ce rappel, trop partiel, est supprimé. En effet, d'autres règles qui ne sont pas citées ici peuvent également s'appliquer.

#### Ancienne rédaction

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

#### Nouvelle rédaction

-

### I Article 1AU2 :

A l'article 1AU2, le terme « affectation » est remplacé par le terme « destination », plus juste au regard du code de l'urbanisme.

#### Ancienne rédaction

##### ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

(...)

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

#### Nouvelle rédaction

##### ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

(...)

4- Les changements de **destination** des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

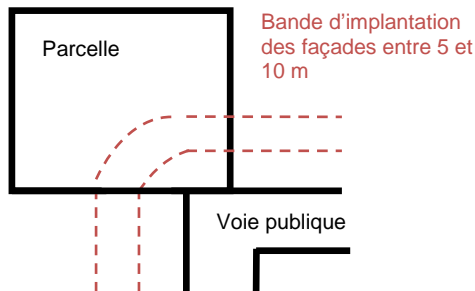
### I Articles 1AU6 :

L'article 1AU6 pose des difficultés d'application. En effet, la bande d'implantation des constructions peut difficilement être respectée, lorsque la largeur de la façade sur rue de la parcelle est limitée. Ce cas de figure est présent plusieurs fois dans le lotissement du « Bois de la Ville ». C'est pourquoi, il est décidé de supprimer la bande d'implantation de la façade

des constructions au profit du respect du seul recul minimal de la construction par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

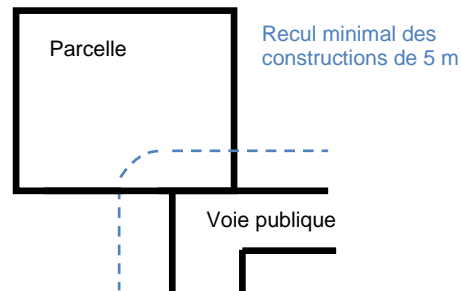
Règle actuelle

Bande d'implantation des façades comprise entre cinq et dix mètres par rapport à la voie



Règle modifiée

Implantation des constructions en recul de cinq mètres par rapport à la voie



**Ancienne rédaction**

**ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf dispositions particulières portées au plan, la façade principale sur rue de la construction principale doit être implantée à une distance comprise entre 5 et 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

Les constructions annexes seront implantées soit dans l'alignement de la façade sur rue, soit en retrait de cette façade.

Aucune partie de construction ne pourra être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer.

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

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Rue de Metz, les constructions seront implantées dans la continuité des constructions existantes.

**Nouvelle rédaction**

**ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Aucune partie de construction ne pourra être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.**

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Rue de Metz, les constructions seront implantées dans la continuité des constructions existantes.

**I Articles 1AU8 :**

Entre deux constructions édifiées sur un même terrain, le P.L.U. impose une règle de hauteur relative qui ne peut être inférieure à trois mètres. Cette règle est supprimée dans le cadre de la modification.

**Ancienne rédaction**

**ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes l'une de l'autre d'une longueur horizontale au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment le plus élevé, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

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

**Nouvelle rédaction**

**ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

**I Articles UA10 / UB10 / 1AU10 :**

Il apparaît, à la lecture des articles UA10 et UB10, que les points de référence utilisés pour le calcul de la règle de hauteur ne sont pas suffisamment explicites. Il est profité de la

modification pour bien préciser que la hauteur se calcule pour toutes les constructions du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture.

En zone 1AU, les hauteurs sont limitées à 6 mètres, comptés du terrain naturel à l'égout du toit de la construction. La hauteur est limitée à 9 mètres dans les secteurs 1AUa, destinés à l'accueil d'habitat collectif et d'activités.

Dans le cas de programmes de logements, cette hauteur pourtant portée à 9 mètres peut se révéler insuffisante, notamment pour des raisons de topographie du terrain naturel.

Par ailleurs, cela oblige à traiter le dernier niveau sous la forme exclusive de combles et ne permet pas, par exemple, un traitement sous forme d'un attique avec toiture-terrasse. Pourtant, cette solution, pas forcément plus impactante du point de vue du paysage au regard du volume global de la construction, peut se révéler plus intéressante en terme d'offre d'habitat.

C'est pourquoi, la commune souhaite permettre une modulation supplémentaire de la règle de hauteur dans ces secteurs, mais à trois conditions :

- qu'il s'agisse de constructions à dominante d'habitat,
- que le dernier niveau des constructions soit réalisé en attique,
- que la hauteur maximale des constructions ne dépasse pas 13m.

Il est profité de cette intervention sur l'expression de la règle de hauteur pour préciser que les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

#### Ancienne rédaction

##### ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs où les constructions sont en ordre continu, la hauteur de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ou être inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la moins élevée.

De manière générale, la hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres.

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

La hauteur maximale des annexes est fixée à 2.50 mètres.

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.

#### Nouvelle rédaction

##### ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs où les constructions sont en ordre continu, la hauteur de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ou être inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la moins élevée.

De manière générale, la hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 2.50 mètres.

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

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 UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7.50 mètres, calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 2.50 mètres.

Dans les emprises des terrains cultivés, la hauteur des abris de jardins ne pourra excéder 2,50 mètres.

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.

Les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée pourront être rebâties à leur hauteur initiale.

#### Nouvelle rédaction

##### ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7.50 mètres, calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 2.50 mètres, **calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.**

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.

Les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée pourront être rebâties à leur hauteur initiale.



**ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale à l'égout de la construction projetée est fixée à 6 mètres, calculée du terrain naturel avant tout remaniement sauf en secteur 1AUa où la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout de la toiture. La hauteur maximale des annexes est fixée à 2.50 mètres **calculés du terrain naturel** à l'égout de toiture.

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.

**Nouvelle rédaction****ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale à l'égout de la construction projetée est fixée à 6 mètres, calculée du terrain naturel avant tout remaniement sauf en secteur 1AUa où la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout de la toiture.

**Dans ce secteur, cette hauteur pourra être portée à 12 mètres dans le cas de constructions à dominante d'habitat si le dernier niveau de la construction est réalisé en attique et que la hauteur maximale au point le plus haut de la construction ne dépasse pas 13 mètres.**

**Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.**

La hauteur maximale des annexes est fixée à 2.50 mètres à l'égout de toiture.

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.

**I Articles UA11 / UB11 / 1AU11 :**

L'expérience de l'instruction des autorisations d'urbanisme montre l'opportunité d'aménager certaines règles relatives à l'aspect des constructions.

Ainsi, il est souhaitable que la pente des toitures des abris de jardin et des vérandas, piscines et marquises en matériaux translucides ne soit pas soumise aux mêmes règles que les constructions principales. En effet, leur nature même les rend parfois difficilement compatibles avec ces règles (zones UA, UB et 1AU). Actuellement, cette dérogation s'applique aux bâtiments publics en zone UA. Dans un souci d'harmonisation des règles, il est profité de la modification pour étendre cette dérogation aux zones UB et 1AU.

De même, il est souvent difficile de demander une couverture en tuiles pour les abris de jardin ; la plupart des modèles standards vendus dans la grande distribution étant pourvus de bardeaux bituminés. Dans le cadre de la modification, il est précisé que les matériaux de couverture des abris de jardin ne sont pas réglementés, mais qu'ils devront être de couleur rouge afin de garder une unité de ton (zones UA, UB et 1AU).

Par ailleurs, sont notamment autorisés en couverture des constructions des matériaux de couleur terre cuite, y compris le rouge et le rouge flammé. Pour limiter les marges d'interprétation de cette règle, celle-ci est systématiquement réécrite en limitant l'utilisation aux tuiles de couleur rouge, terre cuite (zones UA, UB et 1AU).

Actuellement, le bardage bois n'est autorisé en zone UA que pour les annexes. Dans un objectif de développement durable, le bardage bois est désormais autorisé pour toutes les constructions, ce qui est déjà le cas pour les autres zones du P.L.U..

Par rapport aux clôtures, il est décidé d'homogénéiser les règles concernant les limites séparatives. Ainsi, leur hauteur est désormais limitée à 2 mètres en zone UA, UB et 1AU et leur aspect n'est pas réglementé.

Le règlement de la zone 1AU interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région. Cette expression s'est parfois révélée trop conceptuelle pour les pétitionnaires. Quelques exemples sont désormais donnés à titre indicatif : colonne dorique, chalet vosgien, ...

Enfin, le règlement de la zone 1AU autorise les toits plats s'ils ne représentent pas plus de 30% des toitures des constructions érigées sur une même unité foncière et le règlement du secteur 1AUa autorise les toits plats sans condition. Dans le cadre de la modification, l'expression « toit plat » est remplacée par le terme « toiture-terrasse ». En effet, cette expression est plus juste au regard des termes utilisés dans la construction. On parle de toiture-terrasse lorsque la pente est inférieure à 15%. Les pentes plates, comprises entre 1 et 5%, ne sont qu'une variante des pentes des toitures-terrasses (source Dicobat).

**Ancienne rédaction****ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR****1- Dispositions générales**

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- Dispositions particulières****Toitures et volumes**

Les toitures doivent présenter deux pans avec le faitage parallèle à la rue.

Les toitures 3 ou 4 pans sont autorisées si les façades du bâtiment projeté sont supérieures à 12 mètres de long et la hauteur sous égout du bâtiment comptée du sol naturel supérieure à 6 mètres, s'il s'agit de bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour.

Les pentes de toiture doivent rester comprises dans la « fourchette » donnée par celles de toitures caractéristiques du bâti traditionnel, tout en étant entre 25° et 35.

Le volume des toitures doit s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

**Façades et percements**

Le traitement architectural de la façade sur rue doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.

Le rythme des percements et leurs proportions doit faire référence au bâti traditionnel sans pour cela être une reconduction de celui-ci.

Lors de modifications ou transformations de bâtiment existant, les percements doivent être respectés.

La suppression des volets bois est interdite.

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

**Matériaux et coloration**

Sont autorisés en couverture :

- les tuiles de couleur terre cuite, y compris le rouge et le rouge flammé ;
- l'ardoise naturelle ou non, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise,
- les installations liées à l'énergie solaire,
- les matériaux de toiture translucides pour les vérandas, piscines et marquises,
- les bardeaux bitumés type shingles, ou certains Fibrociment en plaques ondulées, de couleur terre cuite y compris le rouge et le rouge flammé pour les constructions artisanales ou agricoles.

Sont interdits en couverture :

Les matériaux non mentionnés ci-dessus.

Sont autorisés en façade :

- les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle,
- ou tout autre enduit d'aspect équivalent,
- les bardages bois teintés foncé pour les constructions annexes,
- les bardages métalliques et en bois pour les constructions artisanales et agricoles.

Sont interdits en façade :

Les matériaux non mentionnés ci-dessus.

**Coloration**

Le ton général des façades des villages est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (beige/ocre).

La mise en peinture des éléments de pierre (encadrements de baies corniches, chaînage d'angle etc...) est interdite.

**Murs, clôtures**

- les murs existants doivent être préservés
- les clôtures en façade sur rue sont interdites.

**Adaptation au terrain naturel**

A l'intérieur du périmètre défini par les constructions en ordre continu du type village

- l'accès à l'entrée principale du bâtiment sera de plain-pied avec le terrain naturel ou situé au même niveau que celui de la construction la plus proche à condition que cette dernière réponde aux caractéristiques de l'unité du village.

- est interdit : l'accès garage au sous-sol.

A l'intérieur des zones d'extension plus récentes

- l'accès à l'entrée principale du bâtiment sera de plain-pied avec le terrain naturel ou situé à 0.50 mètre maximum au-dessus du terrain naturel, et la dalle basse ne devra pas se situer à plus de 0.50 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.

Les dispositions particulières ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics.

**Nouvelle rédaction****ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR****1 - Dispositions générales**

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 - Dispositions particulières****Toitures et volumes**

Les toitures doivent présenter deux pans avec le faitage parallèle à la rue.

Les toitures 3 ou 4 pans sont autorisées si les façades du bâtiment projeté sont supérieures à 12 mètres de long et la hauteur sous égout du bâtiment comptée du sol naturel supérieure à 6 mètres, s'il s'agit de bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour.

Les pentes de toiture doivent rester comprises dans la « fourchette » donnée par celles de toitures caractéristiques du bâti traditionnel, tout en étant entre 25° et 35°.

Le volume des toitures doit s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics,

- **aux abris de jardin,**

- **aux vérandas, piscines et marquises dont les matériaux de toiture sont translucides.**

Façades et percements

Le traitement architectural de la façade sur rue doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.

Le rythme des percements et leurs proportions doit faire référence au bâti traditionnel sans pour cela être une reconduction de celui-ci.

Lors de modifications ou transformations de bâtiment existant, les percements doivent être respectés.

La suppression des volets bois est interdite.

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

Matériaux et coloration

Sont autorisés en couverture :

- les tuiles de couleur **rouge** terre cuite,

- l'ardoise naturelle ou non, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise,

- les installations liées à l'énergie solaire,

- les matériaux de toiture translucides pour les vérandas, piscines et marquises,

- les bardeaux bitumés type shingles ou certains fibrociments en plaques ondulées, de couleur **rouge** terre cuite pour les constructions artisanales ou agricoles.

**Les matériaux de couverture des toitures des abris de jardin ne sont pas réglementés mais devront être de couleur rouge.**

Sont interdits en couverture :

Les matériaux non mentionnés ci-dessus.

Sont autorisés en façade :

- les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle,

- ou tout autre enduit d'aspect équivalent,

- **les bardages bois,**

- les bardages métalliques et en bois pour les constructions artisanales et agricoles.

Sont interdits en façade :

Les matériaux non mentionnés ci-dessus.

Coloration

Le ton général des façades des villages est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (beige/ocre).

La mise en peinture des éléments de pierre (encadrements de baies, corniches, chaînage d'angle etc...) est interdite.

Murs, clôtures

- les murs existants doivent être préservés,

- les clôtures en façade sur rue sont interdites,

- **les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximum de 2 mètres.**

Adaptation au terrain naturel

A l'intérieur du périmètre défini par les constructions en ordre continu du type village

- l'accès à l'entrée principale du bâtiment sera de plain-pied avec le terrain naturel ou situé au même niveau que celui de la construction la plus proche à condition que cette dernière réponde aux caractéristiques de l'unité du village.

- est interdit : l'accès garage au sous-sol.

A l'intérieur des zones d'extension plus récentes

- l'accès à l'entrée principale du bâtiment sera de plain-pied avec le terrain naturel ou situé à 0.50 mètre maximum au-dessus du terrain naturel, et la dalle basse ne devra pas se situer à plus de 0.50 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.

Les dispositions particulières ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics.

**Ancienne rédaction**

## **ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR**

### 1- Dispositions générales

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- Dispositions particulières

Toitures et volumes

Les toitures doivent être à deux pans. Toutefois, pour des raisons architecturales, tout autre forme de toiture sera étudiée.

Les pentes de toiture doivent rester comprises dans la « fourchette » donnée par celles de toitures voisines, tout en étant comprise entre 25° et 35°.

La pente de toiture des bâtiments à modifier ou d'une construction venant s'accoler au bâtiment existant sera celle de l'état existant ou de la construction mitoyenne existante. Des extensions par rapport à un égout de toiture dont la hauteur à celui-ci est inférieure à 3.00 mètres pourront être admises avec une pente inférieure à l'existant (création d'une toiture en coyau) si la surface au sol de l'extension n'excède pas 30% de l'emprise du bâti existant.

Les lucarnes sont autorisées si leurs dimensions, leurs formes leurs volumes sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment.

Matériaux

Ils devront s'harmoniser avec ceux qui sont dominants dans le groupe de constructions voisines.

Pour les toitures, on utilisera des tuiles de couleur terre cuite, y compris le rouge et le rouge flammé. Toutefois, le matériau existant dans le cas de modification ou de reconstruction partielle à l'identique est autorisé. Il pourra être fait exception à cette



règle pour les installations liées à l'énergie solaire et les matériaux de toiture translucides pour les vérandas, piscines et marquises.

Clôtures

Elles seront composées soit d'un grillage doublé d'une haie, soit d'un muret ne dépassant pas 40 cm surmonté d'éléments à claire-voie d'une hauteur maximum totale de 1.30m.

Les clôtures en limites séparatives latérales auront une hauteur maximum de 1.80 mètre.

Adaptation au terrain naturel

Afin de permettre l'adaptation au terrain de la construction projetée, les accès principaux de celle-ci ne devront pas se situer à plus de 0.50 mètre au-dessus du niveau du T.N.

Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics.

3 – Dispositions particulières applicables aux immeubles à protéger et à mettre en valeur repérés au plan par le symbole \* (...)

#### Nouvelle rédaction

#### ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR

##### 1 - Dispositions générales

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 - Dispositions particulières

Toitures et volumes

Les toitures doivent être à deux pans. Toutefois, pour des raisons architecturales, toute autre forme de toiture sera étudiée.

Les pentes de toiture doivent rester comprises dans la « fourchette » donnée par celles de toitures voisines, tout en étant comprise entre 25° et 35°.

La pente de toiture des bâtiments à modifier ou d'une construction venant s'accoler au bâtiment existant sera celle de l'état existant ou de la construction mitoyenne existante. Des extensions par rapport à un égout de toiture dont la hauteur à celui-ci est inférieure à 3.00 mètres pourront être admises avec une pente inférieure à l'existant (création d'une toiture en coyau) si la surface au sol de l'extension n'excède pas 30% de l'emprise du bâti existant.

Les lucarnes sont autorisées si leurs dimensions, leurs formes leurs volumes sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux bâtiments publics,
- aux abris de jardin,
- aux vérandas, piscines et marquises dont les matériaux de toiture sont translucides.

Matériaux

Ils devront s'harmoniser avec ceux qui sont dominants dans le groupe de constructions voisines.

Pour les toitures, on utilisera des tuiles de couleur **rouge** terre cuite. Toutefois, le matériau existant dans le cas de modification ou de reconstruction partielle à l'identique est autorisé. Il pourra être fait exception à cette règle pour les installations liées à l'énergie solaire et les matériaux de toiture translucides pour les vérandas, piscines et marquises.

**Les matériaux de couverture des toitures des abris de jardin ne sont pas règlementés mais devront être de couleur rouge.**

Clôtures

En façade sur rue, elles seront composées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie,
- soit d'un muret ne dépassant pas 40 cm surmonté d'éléments à claire-voie d'une hauteur maximum totale de 1.30m.

**En limite séparative, elles auront une hauteur maximum de 2 mètres et leur aspect ne sera pas règlementé.**

Adaptation au terrain naturel

Afin de permettre l'adaptation au terrain de la construction projetée, les accès principaux de celle-ci ne devront pas se situer à plus de 0.50 mètre au-dessus du niveau du T.N.

Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics.

3 – Dispositions particulières applicables aux immeubles à protéger et à mettre en valeur repérés au plan par le symbole \* (...)

#### Ancienne rédaction

#### ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR

##### 1- Dispositions générales

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.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction et la tenue générale de l'harmonie du paysage.

##### 2- Dispositions particulières

Toitures :

Les toitures seront à 2 pans ou 4 pans, le faitage pour les 2 pans sera parallèle à la rue principale.

La pente de toiture sera comprise entre 25 et 35°.

La pente de toiture des bâtiments à modifier ou d'une construction venant s'accoler au bâtiment existant sera celle de l'état existant ou de la construction mitoyenne existante. Des extensions par rapport à un égout de toiture dont la hauteur à celui-ci est inférieure à 3 mètres, pourront être admises avec une pente inférieure à l'existant (création d'une toiture en coyau) si la surface au sol de l'extension n'excède pas 30% de l'emprise du bâti existant.

Les lucarnes sont autorisées si leurs dimensions, leurs formes, leurs volumes sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment.

Les toits plats seront autorisés s'ils ne représentent pas plus de 30% des toitures des constructions érigées sur une même unité foncière.

En secteur 1AUa, les toits plats sont autorisés sans condition particulière.

Matériaux

Ils devront s'harmoniser avec ceux qui sont dominants dans le groupe de constructions voisines.

Pour les toitures pentues, on utilisera des tuiles de couleur terre cuite, y compris le rouge et le rouge flammé. Il pourra être fait exception à cette règle pour les installations liées à l'énergie solaire et les matériaux de toiture translucides pour les vérandas, piscines et marquises. Le matériau existant dans le cas de modification ou de reconstruction partielle à l'identique est autorisé.

Clôtures

Elles seront composées soit d'un grillage doublé d'une haie, soit d'un muret ne dépassant pas 40 cm surmonté d'éléments à claire-voie d'une hauteur maximum totale de 1.30m.

Les clôtures en limites séparatives latérales auront une hauteur maximum de 1.80 mètre.

Adaptation au terrain naturel

Afin de permettre l'adaptation au terrain de la construction projetée, les accès principaux de celle-ci ne devront pas se situer à plus de 0.50 mètre au-dessus du niveau du T.N.

Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics.

**Nouvelle rédaction**

## ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR

### 1- Dispositions générales

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.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région (**colonne dorique, chalet vosgien, ...**) et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction et la tenue générale de l'harmonie du paysage.

### 2- Dispositions particulières

Toitures

Les toitures seront à 2 pans ou 4 pans, le faitage pour les 2 pans sera parallèle à la rue principale.

La pente de toiture sera comprise entre 25 et 35°.

La pente de toiture des bâtiments à modifier ou d'une construction venant s'accoler au bâtiment existant sera celle de l'état existant ou de la construction mitoyenne existante. Des extensions par rapport à un égout de toiture dont la hauteur à celui-ci est inférieure à 3 mètres, pourront être admises avec une pente inférieure à l'existant (création d'une toiture en coyau) si la surface au sol de l'extension n'excède pas 30% de l'emprise du bâti existant.

Les lucarnes sont autorisées si leurs dimensions, leurs formes, leurs volumes sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment.

**Les toitures terrasses seront autorisées si elles ne représentent pas plus de 30% des toitures des constructions érigées sur une même unité foncière.**

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux bâtiments publics,
- aux abris de jardin,
- aux vérandas, piscines et marquises dont les matériaux de toiture sont translucides.

**En secteur 1AUa, les toitures terrasses sont autorisées sans condition particulière.**

Matériaux

Ils devront s'harmoniser avec ceux qui sont dominants dans le groupe de constructions voisines.

Pour les toitures pentues, on utilisera des tuiles de couleur **rouge** terre cuite. Il pourra être fait exception à cette règle pour les installations liées à l'énergie solaire et les matériaux de toiture translucides pour les vérandas, piscines et marquises. Le matériau existant dans le cas de modification ou de reconstruction partielle à l'identique est autorisé.

**Les matériaux de couverture des toitures pentues des abris de jardin ne sont pas règlementés mais devront être de couleur rouge.**

Clôtures

En façade sur rue, elles seront composées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie,
- soit d'un muret ne dépassant pas 40 cm surmonté d'éléments à claire-voie d'une hauteur maximum totale de 1.30m.

**En limite séparative, elles auront une hauteur maximum de 2 mètres et leur aspect ne sera pas règlementé.**

Adaptation au terrain naturel

Afin de permettre l'adaptation au terrain de la construction projetée, les accès principaux de celle-ci ne devront pas se situer à plus de 0.50 mètre au-dessus du niveau du T.N.

Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics.

**I Articles UA12 / UB12 / 1AU12 :**

La règle de stationnement demande la réalisation d'un certain nombre de places par type de logements. Or, le nombre de logements n'étant plus une information obligatoire dans les demandes d'urbanisme, il conviendrait de demander un nombre de places de stationnement en fonction de la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) développée.

Cependant, la notion de S.H.O.N. est remplacée depuis le 1er mars 2012 par celle de surface de plancher. Cette surface sera couramment inférieure à la S.H.O.N. dans la mesure où, entre autres, l'épaisseur des murs sera désormais soustraite de son calcul et que 10% des surfaces seront soustraites pour tenir compte des communs lorsqu'ils existent.

Pour le logement, à surfaces égales, on peut estimer que la surface de plancher est inférieure de 10 à 20% à la S.H.O.N. selon les types de logements (individuel ou collectif). Il s'agit pour l'instant de calculs assez théoriques que l'expérience de l'instruction à venir des autorisations d'urbanisme pourra confirmer.

En conséquence, il est proposé de demander une place par tranche entamée de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- en zone UA (ce chiffre est supérieur aux prescriptions actuelles, la modification est donc l'occasion de durcir les règles de stationnement dans cette zone),
- en zones UB et 1AU pour le logement collectif (ce chiffre reste cohérent avec les règles actuelles),

La règle demandant 3 places par logement individuel dont deux extérieures en zones UB n'est pas modifiée.

En zone 1AU, elle est complétée : les deux emplacements extérieurs devront être « non clos » afin d'encourager le stationnement sur la parcelle plutôt que dans l'espace public.

Enfin, il est actuellement demandé une place visiteur par tranche de 4 logements en zones UA et 1AU. Cette obligation est transformée en 1 place par tranche entamée de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher et est étendue à la zone UB par souci de cohérence dans la réponse aux besoins de stationnement.

Pour le stationnement vélo, les règles actuelles sont exprimées en référence à un nombre de logements pour les locaux d'habitation ou par rapport à la S.H.O.N. pour les locaux d'activités. Le terme S.H.O.N. est systématiquement remplacé par le terme « surface de plancher ». En effet, pour les locaux d'activités on peut supposer que la différence entre la S.H.O.N. et la surface de plancher sera faible.

**Ancienne rédaction****GRILLE DE PARKING****ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT****1. Stationnement automobile**

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 :

- logement                    1 emplacement

(...)

Pour l'habitat collectif, il sera réalisé en plus 1 emplacement extérieur par tranche même incomplète de 4 logements.

(...)

**2. Stationnement vélo**

(...)

**Pour les opérations à usage autre que d'habitation :**

Pour toutes opérations de bureaux et pour toute opération destinée à recevoir du public et en particulier pour les opérations de commerces, d'enseignement, d'équipements de santé, sportifs et culturels, d'une surface atteignant 2000m<sup>2</sup> de S.H.O.N., il est exigé la réalisation d'une aire dédiée au stationnement des vélos de 25 m<sup>2</sup> permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m<sup>2</sup> de S.H.O.N..

**Nouvelle rédaction****ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT****1. Stationnement automobile**

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 :

- logement 1 emplacement **par tranche même incomplète de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher**

(...)

Pour l'habitat collectif, il sera réalisé en plus 1 emplacement extérieur par tranche même incomplète de **300m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

(...)

**2. Stationnement vélo**

(...)

**Pour les opérations à usage autre que d'habitation :**

Pour toutes opérations de bureaux et pour toute opération destinée à recevoir du public et en particulier pour les opérations de commerces, d'enseignement, d'équipements de santé, sportifs et culturels, d'une surface atteignant 2000m<sup>2</sup> de **surface de plancher**, il est exigé la réalisation d'une aire dédiée au stationnement des vélos de 25 m<sup>2</sup> permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**.

**Ancienne rédaction****ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT****1. Stationnement automobile**

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 dont 2 extérieurs

- studio ou 1 pièce 1 emplacement

- logement de 2 ou 3 pièces 1,2 emplacement

- logement de 4 ou 5 pièces 1,4 emplacement

- logement de 6 pièces ou plus 1,5 emplacement

(...)

**2. Stationnement vélo**

(...)

**Pour les opérations à usage autre que d'habitation :**

Pour toutes opérations de bureaux et pour toute opération destinée à recevoir du public et en particulier pour les opérations de commerces, d'enseignement, d'équipements de santé, sportifs et culturels, d'une surface atteignant 2000m<sup>2</sup> de S.H.O.N., il est exigé la réalisation d'une aire dédiée au stationnement des vélos de 25 m<sup>2</sup> permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m<sup>2</sup> de S.H.O.N..

**Nouvelle rédaction****ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT****1. Stationnement automobile**

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 dont 2 extérieurs

- logement collectif **1 emplacement par tranche même incomplète de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher**

(...)

**Pour l'habitat collectif, il sera réalisé en plus 1 emplacement extérieur par tranche même incomplète de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

(...)

**2. Stationnement vélo**

(...)

**Pour les opérations à usage autre que d'habitation :**

Pour toutes opérations de bureaux et pour toute opération destinée à recevoir du public et en particulier pour les opérations de commerces, d'enseignement, d'équipements de santé, sportifs et culturels, d'une surface atteignant 2000m<sup>2</sup> de **surface de**

**plancher**, il est exigé la réalisation d'une aire dédiée au stationnement des vélos de 25 m<sup>2</sup> permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**.

#### Ancienne rédaction

#### ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

##### 1. Stationnement automobile

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 dont 2 extérieurs
- studio ou 1 pièce	1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces	1,2 emplacement
- logement de 4 ou 5 pièces	1,4 emplacement
- logement de 6 pièces ou plus	1,5 emplacement
(...)	

##### 2. Stationnement vélo

(...)

##### Pour les opérations à usage autre que d'habitation :

Pour toutes opérations de bureaux et pour toute opération destinée à recevoir du public et en particulier pour les opérations de commerces, d'enseignement, d'équipements de santé, sportifs et culturels, d'une surface atteignant 2000m<sup>2</sup> de S.H.O.N., il est exigé la réalisation d'une aire dédiée au stationnement des vélos de 25 m<sup>2</sup> permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m<sup>2</sup> de S.H.O.N..

#### Nouvelle rédaction

#### ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

##### 1. Stationnement automobile

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 dont 2 extérieurs <b>non clos</b>
- logement collectif	<b>1 emplacement par tranche même incomplète de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>
(...)	

(...)

**Pour l'habitat collectif, il sera réalisé en plus 1 emplacement extérieur par tranche même incomplète de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

(...)

##### 2. Stationnement vélo

(...)

##### Pour les opérations à usage autre que d'habitation :

Pour toutes opérations de bureaux et pour toute opération destinée à recevoir du public et en particulier pour les opérations de commerces, d'enseignement, d'équipements de santé, sportifs et culturels, d'une surface atteignant 2000m<sup>2</sup> de **surface de plancher**, il est exigé la réalisation d'une aire dédiée au stationnement des vélos de 25 m<sup>2</sup> permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**.

## I Annexe 1 du règlement :

Le règlement comprend en annexe un certain nombre de définitions (emplacements réservés, S.H.O.N., ...). Ces informations, désormais périmées en raison des récents changements opérés dans le code de l'urbanisme, sont supprimées.

Par contre, la définition des annexes aux constructions principales, définition propre au P.L.U. de Saint-Privat-la-Montagne est maintenue.

La carte archéologique, dont la présence n'a pas lieu d'être dans le règlement, est désormais seulement consultable aux pages suivantes.

#### Ancienne rédaction

#### ANNEXE 1 DU REGLEMENT

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

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 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 L.230-1 et suivants.

#### Article L.123-2

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

1. 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 ;
2. A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
3. 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 L.230-1

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 de 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 L.230-2

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 L.230-3

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 mentionnées 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 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".

#### Définition de la surface hors œuvre et du COS

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

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

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

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher hors œuvre nette des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- des surfaces de plancher hors œuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à arbitrer les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits provenant de l'exploitation ;
- d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

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

##### Article R123-10 du Code de l'Urbanisme :

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15 et R332-16. La surface hors œuvre nette, où le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8e de l'article L123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévue à l'article L123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées.

#### Définitions utiles

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

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

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

Les terrains de camping et de caravanes aménagés

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

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

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.

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 le 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 déblais nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

Les annexes aux constructions principales

Contigu ou non au bâtiment principal, il s'agit d'un bâtiment de volume et d'emprise limités, affecté à un usage autre que celui du bâtiment principal, mais néanmoins directement lié à la destination de celui-ci.

Abri de jardin, abri à bois, appentis servant de rangement, remise, hangar, atelier de bricolage, constituent des annexes,

Garages à voiture, abris à caravanes ne constituent pas des annexes.

Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Article R.123-14 du code de l'urbanisme :

Les annexes comprennent à titre informatif également :

(...)

5° D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

(...)

Article L571-9 du code de l'environnement

I. - La conception, l'étude et la réalisation des aménagements et des infrastructures de transports terrestres prennent en compte les nuisances sonores que la réalisation ou l'utilisation de ces aménagements et infrastructures provoquent à leurs abords.

II. - Des décrets en Conseil d'Etat précisent les prescriptions applicables :

1° Aux infrastructures nouvelles ;

2° Aux modifications ou transformations significatives d'infrastructures existantes ;

3° Aux transports guidés et, en particulier, aux infrastructures destinées à accueillir les trains à grande vitesse ;

4° Aux chantiers.

III. - Le dossier de demande d'autorisation des travaux relatifs à ces aménagements et infrastructures, soumis à enquête publique, comporte les mesures envisagées pour supprimer ou réduire les conséquences dommageables des nuisances sonores.

Article L571-10 du code de l'environnement

Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.



Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les plans d'occupation des sols des communes concernées.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article, et notamment les conditions de l'information des constructeurs et du classement des infrastructures en fonction du bruit.

L'arrêté du 6 octobre 1978 prévoit le renforcement de l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation à construire soumis à des nuisances sonores importantes en raison de leur proximité d'infrastructures bruyantes. En application de ce texte, l'arrêté préfectoral du 2 janvier 1981 recense et classe en deux types (type I et type II) les principaux axes de transports terrestres bruyants du département de la Moselle.

Toutefois, le système de classement a été assez fondamentalement modifié par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, le décret 95-21 du 9 janvier 1995 et son arrêté d'application du 30 mai 1996. Sont ainsi classées les infrastructures routières supportant un trafic moyen journalier supérieur à 5.000 véhicules, les lignes ferroviaires interurbaines écoulant plus de 50 trains par jour, et les lignes ferroviaires urbaines écoulant plus de 100 trains par jour.

Les infrastructures sont classées en 5 catégories (1 étant la plus contraignante). A chacune de ces catégories correspond un secteur affecté par le bruit de l'infrastructure. Ce secteur affecté est destiné à couvrir l'ensemble du territoire où une isolation acoustique renforcée est nécessaire. Il correspond à une largeur comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à partir du bord extérieur de la chaussée ou du rail extérieur.

Les largeurs à prendre en compte sont les suivantes :

- catégorie 1 : 300 mètres,
- catégorie 2 : 250 mètres,
- catégorie 3 : 100 mètres,
- catégorie 4 : 30 mètres,
- catégorie 5 : 10 mètres.

Ces nouveaux classements interviennent par arrêté préfectoral après consultation des communes. Cet arrêté doit déterminer :

- les secteurs affectés par le bruit au droit des infrastructures classées
- les niveaux sonores que les constructeurs seront tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans ces secteurs
- l'isolement des façades requis en application de l'arrêté du 30 mai 1996.

Le Préfet a arrêté, le 29 juillet 1999, le classement des infrastructures nationales et départementales (arrêté n°99.2 DDE/SR), puis le 27 juin 2000, le classement des voies communales (arrêté n°00.1 DDE/SR).

L'arrêté préfectoral n° 99.2 DDE/SR indique que les voies suivantes (situées sur la commune ou touchant celle-ci) sont classées : A4, R.N.43 et R.D.7.

Les couloirs concernés par ces arrêtés préfectoraux figurent, à titre d'information, sur le document graphique "annexes" du PLU.

Rappels législatifs et réglementaires en matière d'archéologie

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 – tél. 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Conformément à l'article 1 du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant des projets situés dans les secteurs délimités sur les plans joints en annexe ;
- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 3000m<sup>2</sup> d'emprise sur le reste du territoire communal.

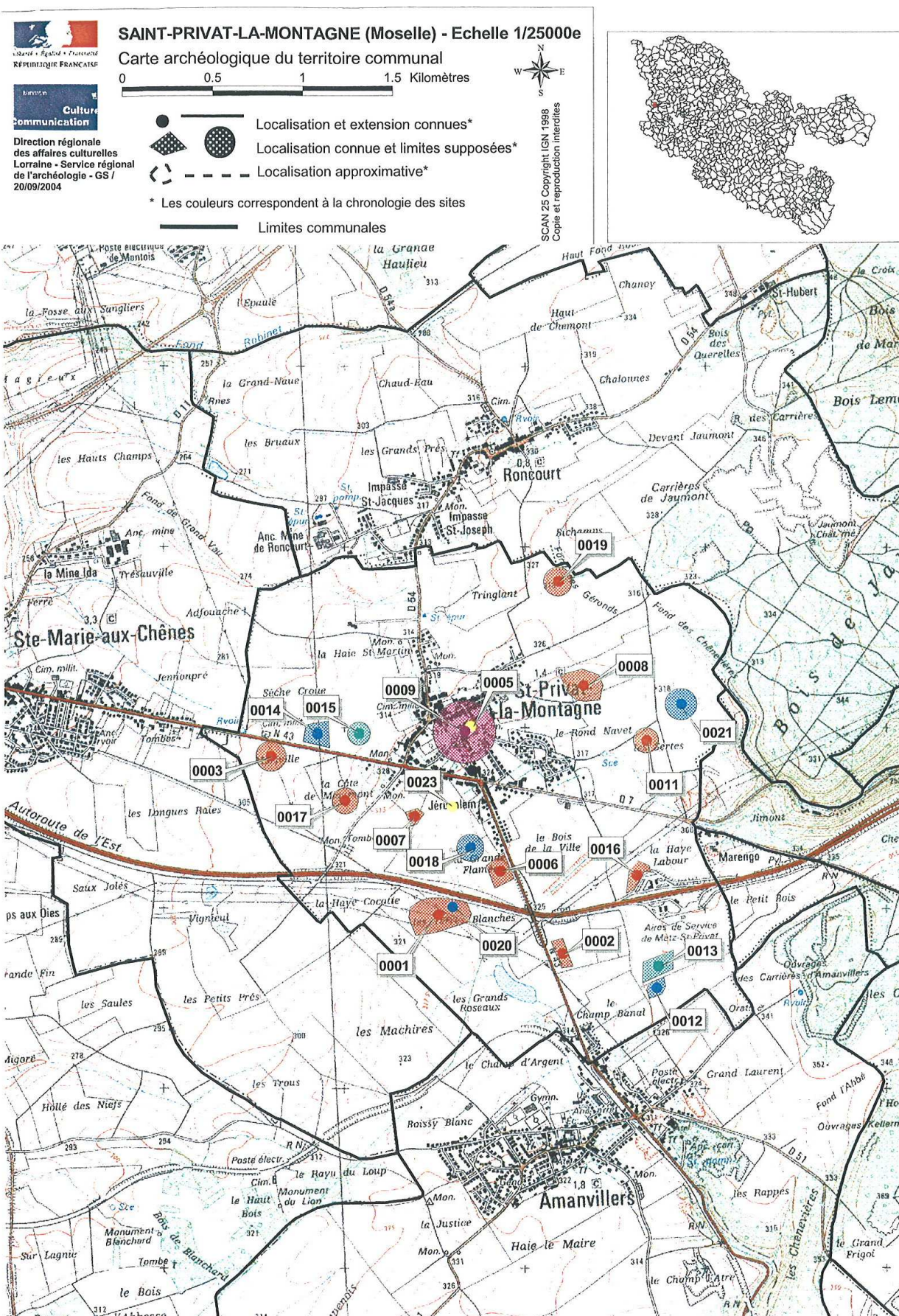
(voir liste et carte archéologiques pages suivantes)

Carte archéologique de la commune de SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE

- 10726/57 622 0001/ SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE / Les Terres Blanches / Habitat / Gallo-romain
- 10727/57 622 0002/ SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE / Le champ Banal / Habitat / Gallo-Romain
- 2009/57 622 0003/ SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE / Murville / Habitat / Gallo-romain
- 10728/57 622 0004/ SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE / « Au bas des Rapes », non localisé / Cimetière / Haut Moyen-âge
- 10729/57 622 0005/ SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE / Le cimetière / Porte / Epoque moderne – Epoque contemporaine / Classement Monument Historique le 11 août 1924

- 11939/57 622 0006/ SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE / La grande Flamée / Habitat / Gallo-Romain
- 11940/57 622 0007/ SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE / La côte de Miaumont / Habitat / Gallo-romain
- 12367/57 622 0008/ SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE / Le Rond Navet / Habitat / Gallo-romain
- 34586/57 622 0009/ SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE / Le village / village / Moyen-âge classique – Epoque contemporaine.
- 13698/57 622 0011/ SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE / Les Sertes / Habitat / Haut-Empire – Bas-Empire
- 13699/57 622 0012/ SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE / Le Champ Banal / Occupation / Paléolithique
- 13831/57 622 0013/ SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE / Le Champ Banal / Habitat / Second Age du Fer-Haut Empire ?
- 19986/57 622 0014/ SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE / Muriville / Occupation / Néolithique final.
- 19987/57 622 0015/ SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE / Sèche Croue / Occupation / Age du Bronze-Age du Fer
- 19988/57 622 0016/ SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE / La Haye Labour / Habitat / Gallo-Romain/
- 21298/57 622 0017/ SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE / La Côte de Miaumont / Habitat / Bas Empire-Haut Moyen-âge ?
- 22471/57 622 0018/ SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE / La Grande Flamée / Occupation / Néolithique
- 23294/57 622 0019/ SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE / Fond des Géronds / Habitat / Gallo-Romain
- 28422/57 622 0020/ SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE / Les Terres Blanches / Occupation / Néolithique
- 34585/57 622 0021/ SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE / Les Sertes / Occupation / Néolithique
- 34587/57 622 0022/ SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE / Ferque, non localisé / Habitat / Attesté en 1808
- 34588/57 622 0023/ SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE / Jérusalem, localisation
- 34589/57 622 0024/ SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE / Non localisé / tuilerie / Epoque contemporaine







**Nouvelle rédaction****ANNEXE DU REGLEMENT****Définition****Les annexes aux constructions principales**

Contigu ou non au bâtiment principal, il s'agit d'un bâtiment de volume et d'emprise limités, affecté à un usage autre que celui du bâtiment principal, mais néanmoins directement lié à la destination de celui-ci.

Abri de jardin, abri à bois, appentis servant de rangement, remise, hangar, atelier de bricolage, constituent des annexes,

Garages à voiture, abris à caravanes ne constituent pas des annexes.

## Servitudes d'utilité publique

Une mise à jour en date du 31 mai 2011 a permis de remplacer le plan de prévention des risques miniers contenu dans le P.L.U. par la version approuvée par le Préfet en date du 28 février 2011.

Cependant, si la liste des servitudes a bien été mise à jour, le plan des servitudes n'a pas fait l'objet d'évolutions. Dans sa légende, il continue à faire référence à l'ancien document.

Il convient donc de l'actualiser.

Par ailleurs, une partie de ligne électrique ayant été démontée au sud de la rue de Jaumont, cette section est retirée du plan des servitudes.



## / Incidences sur l'environnement et mesures compensatoires

Les changements apportés par la présente modification ne remettent pas en cause les dispositions initialement envisagées par le P.L.U.. Beaucoup d'évolutions du document ne sont que des ajustements sans modification de fond des règles et dispositions du document.

Les adaptations de fond concernent des modifications mineures de règles de recul, de hauteurs et d'aspect extérieur essentiellement en zone 1AU et l'augmentation du nombre de places de stationnement en zone UA.

Ces mesures modifient peu les impacts globaux sur l'environnement évalués lors de l'élaboration initiale du plan.

## / Tableau des superficies

Le tableau des superficies n'est pas impacté par la présente modification.

P.L.U.	
Zones	ha
UA	15,51
UB	47,33
UX	1,07
<b>Zones Urbaines</b>	<b>63,91</b>
1AU	11,23
2AU	22,2
<b>Zones A Urbaniser</b>	<b>33,43</b>
A	457,41
<b>Zone Agricole</b>	<b>457,41</b>
N	29,25
<b>Zone Naturelle</b>	<b>29,25</b>
<b>Total</b>	<b>584,00</b>

## / Sigles

**AGURAM** : Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle

**I.C.P.E.** : Installation classée pour la protection de l'environnement

**P.L.U.** : Plan Local d'Urbanisme

**P.P.R.m.** : Plan de Prévention des Risques Miniers

**S.H.O.B.** : Surface Hors Œuvre Brute

**S.H.O.N.** : Surface Hors Œuvre Nette

**S.I.G.** : Système d'Information Géographique