PLAN LOCAL D'URBANISME D'ILLANGE

Etabli sur la base de la partie réglementaire du code de l'urbanisme en vigueur avant le 01/01/2016

REGLEMENT

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 03/03/2020

A Illange, le 3 mars 2020.
M. Daniel PERLATI, le Maire

MAIRIE D'ILLANGE
MOSELLE

OTE INGENIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Accusé de réception en préfecture
057-215703430-20200303-DCM2020004-DE
Date de télétransmission : 04/03/2020
Date de réception préfecture : 04/03/2020

Siège social
1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55

OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets
www.ote.fr

Agence de Metz
1 bis rue de Courcelles
57070 METZ - FRANCE
Tél : 03 87 21 08 79

REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION
0	11/2019	Enquête publique	OTE -	Sonia FACEN	SF	SF
1	02/2020	Approbation	OTE -	Sonia FACEN	SF	SF

N° AFFAIRE : 18376

URB1

Accusé de réception en préfecture
057-215703430-20200303-DCM2020004-DE
Date de télétransmission : 04/03/2020
Date de réception préfecture : 04/03/2020

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 5

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 17
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA 18
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB 27
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE 35
Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UJ 39
Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UP 44
Chapitre 6 - Dispositions applicables au secteur UX 50

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 57
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur 1AU 58
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur 1AUP 65
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur 1AUX 71
Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur 1AUZ 78
Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur 2AU 86

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 91

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 97

Accusé de réception en préfecture
057-215703430-20200303-DCM2020004-DE
Date de télétransmission : 04/03/2020
Date de réception préfecture : 04/03/2020

SOMMAIRE

Accusé de réception en préfecture
057-215703430-20200303-DCM2020004-DE
Date de télétransmission : 04/03/2020
Date de réception préfecture : 04/03/2020

Titre I - Dispositions générales

Accusé de réception en préfecture
057-215703430-20200303-DCM2020004-DE
Date de télétransmission : 04/03/2020
Date de réception préfecture : 04/03/2020

Article 1- Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'ILLANGE du département de la Moselle (n° INSEE : 57343).

Article 2- Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

LES ZONES URBAINES

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 sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **U**.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- UA, centre ancien ;
- UB, extensions récentes (notamment sous formes de lotissements) ;
- UE, équipements publics ;
- UJ, jardins ;
- UX, zone d'activités artisanales ;
- UP, zone portuaire (dont une partie de la ZAC Europort) ;

LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. 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 les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser 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 une révision du PLU.
Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Accusé de réception en préfecture
057-215703430-20200303-DCM2020004-DE
Date de télétransmission : 04/03/2020
Date de réception préfecture : 04/03/2020
OTE Ingénierie

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

- 1AU, secteurs destinés au développement de l'habitat ;
- 1AUX, secteur destiné au développement de la zone artisanale ;
- 1AUP, ZAC Europort ;
- 1AUZ, ZAC Megazone ;
- 2AU, secteurs destinés au développement de l'habitat lorsque le raccordement aux réseaux sera réalisable ;

LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être 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.

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

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

- A

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Peuvent être classé 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 naturelle et forestières, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

Accusé de réception en préfecture
057-215703430-20200303-DCM2020004-DE
Date de télétransmission : 04/03/2020
Date de réception préfecture : 04/03/2020

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

- N

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.
Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.
La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.
Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

La zone inondable

Cette zone, matérialisée par une trame spécifique sur le plan de zonage, correspond aux secteurs soumis par le PPRi de la Moselle aux risques d'inondation de la Moselle.

Les reculs au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme

Sur le plan de zonage est figuré le recul de constructibilité à respecter en dehors des parties déjà urbanisées de la commune par rapport ;
à l'axe de l'A31 et de ses bretelles d'accès (100 mètres à l'Est et 60 mètres à l'Ouest en application de l'article L111-8 du code de l'urbanisme) ;
à l'axe de la RD654 (100 mètres de part et d'autre) ;
à l'axe de la RD1 (75 mètres) ;

Accusé de réception en préfecture
057-215703430-20200303-DCM2020004-DE
Date de télétransmission : 04/03/2020
Date de réception préfecture : 04/03/2020

Article 3- Lexique

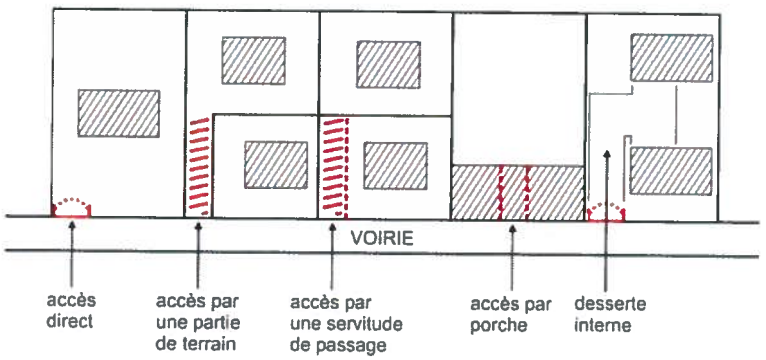
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

ACCES

L'accès est le passage entre voie et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade

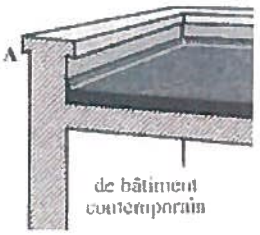
- du terrain (portail), dit "accès direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect",

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



ACROTERE

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture plate d'un bâtiment.



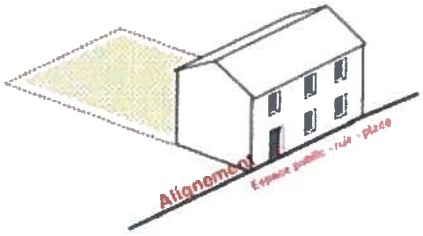
AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

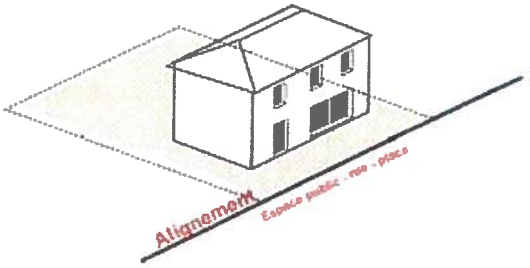
Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

Accusé de réception en préfecture
057-215703430-20200303-DCM2020004-DE
Date de télétransmission : 04/03/2020
Date de réception préfecture : 04/03/2020

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.





ANNEXE

Il s'agit d'une construction

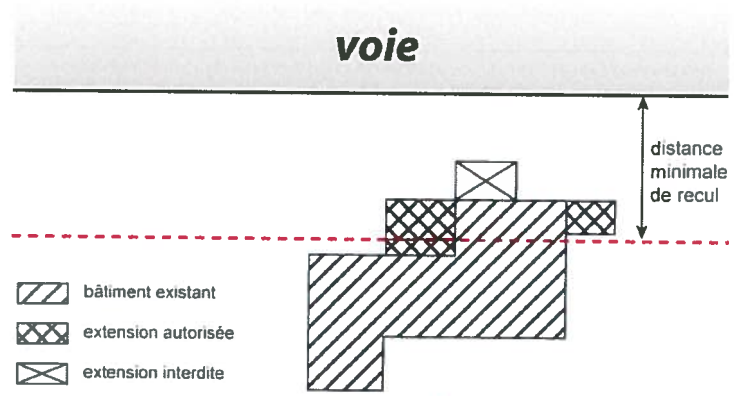
- située sur le même terrain qu'une construction principale ;
- détachée du volume principal (pas d'accès direct au bâtiment principal) ;
- contigüe ou non ;
- qui n'a pas un usage d'habitation.

Ainsi constitue notamment une annexe, un garage extérieur à la construction principale, un abri de jardin, une remise à bois, un local poubelles, ...

Accusé de réception en préfecture
057-215703430-20200303-DCM2020004-DE
Date de télétransmission : 04/03/2020
Date de réception préfecture : 04/03/2020

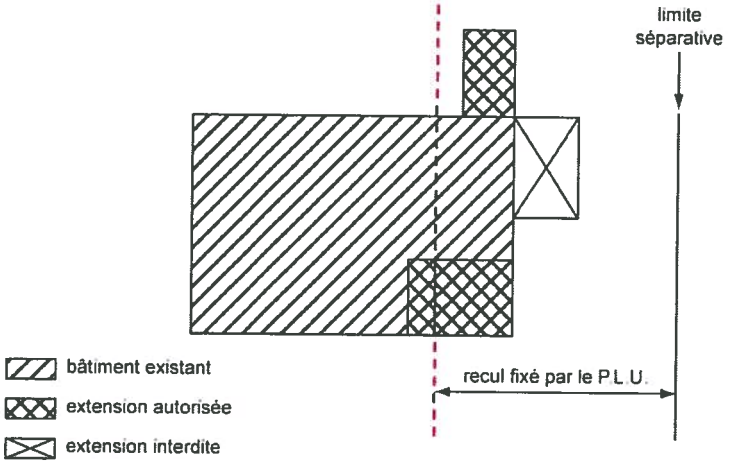
AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



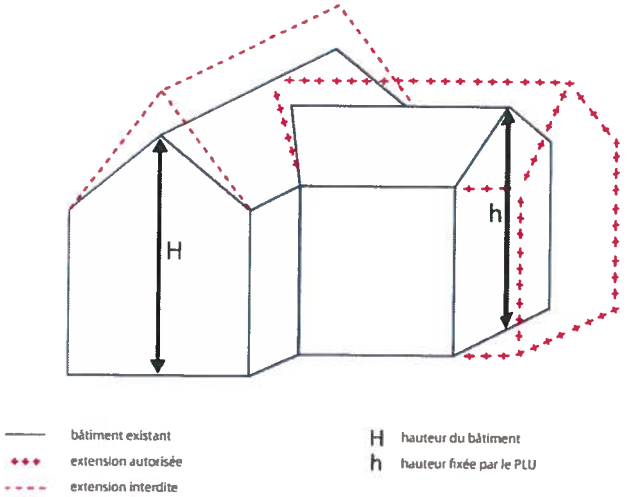
– par rapport à la limite des voies

tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie



– par rapport à la limite séparative

tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative



– par rapport à la hauteur

toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

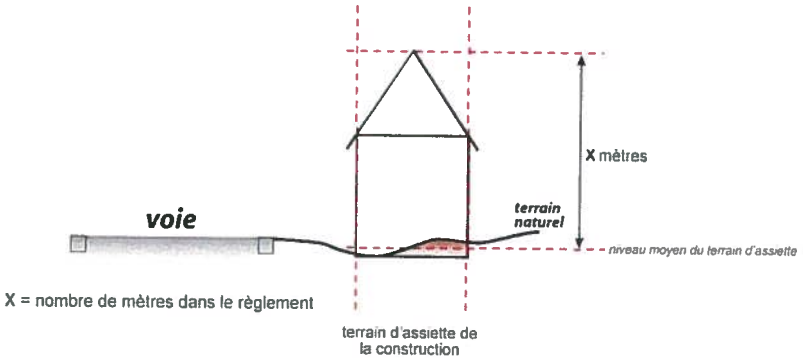
Accusé de réception en préfecture
057-215703430-20200303-DCM2020004-DE
Date de télétransmission : 04/03/2020
Date de réception préfecture : 04/03/2020

CALCUL DE LA HAUTEUR

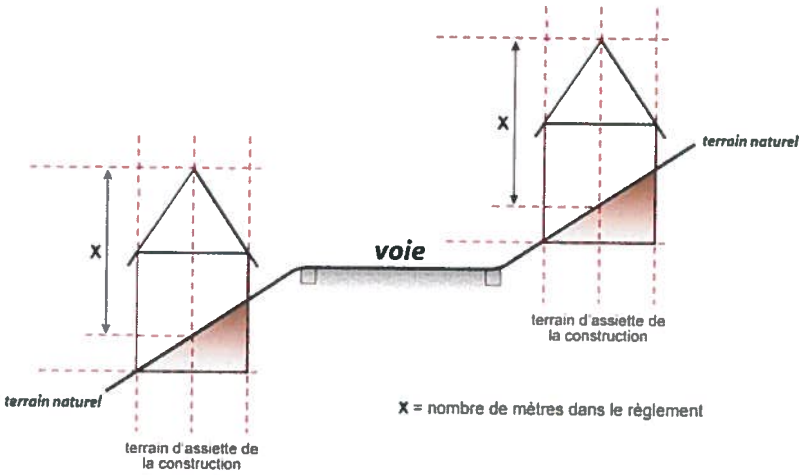
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

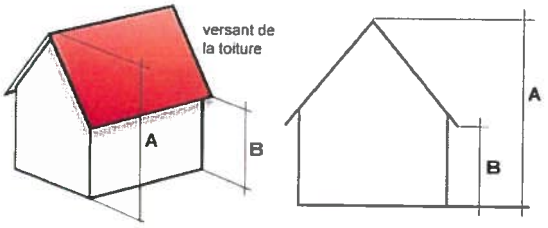
Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :

Sur un terrain naturel plat



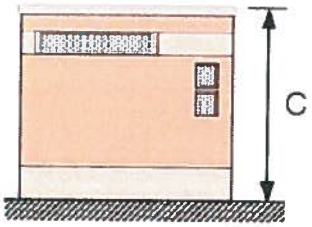
Sur un terrain naturel en pente





A = Hauteur au faîtage

B = Hauteur à l'égout de la toiture



C = Hauteur au sommet de l'acrotère

Accusé de réception en préfecture
057-215703430-20200303-DCM2020004-DE
Date de télétransmission : 04/03/2020
Date de réception préfecture : 04/03/2020

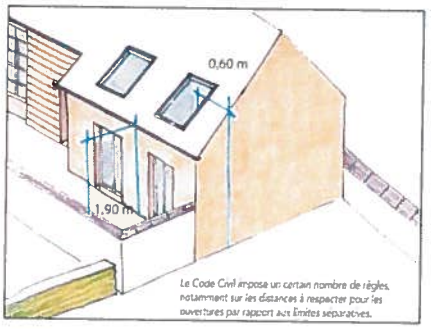
CODE CIVIL

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

– au droit de vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).

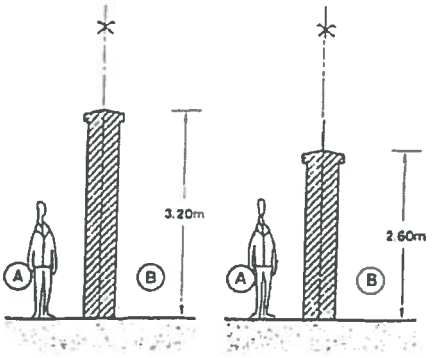


– aux clôtures :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire.

Ce droit est imprescriptible.

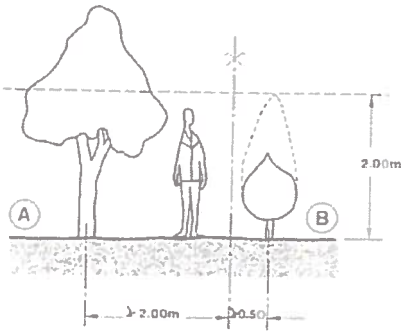
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



– aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

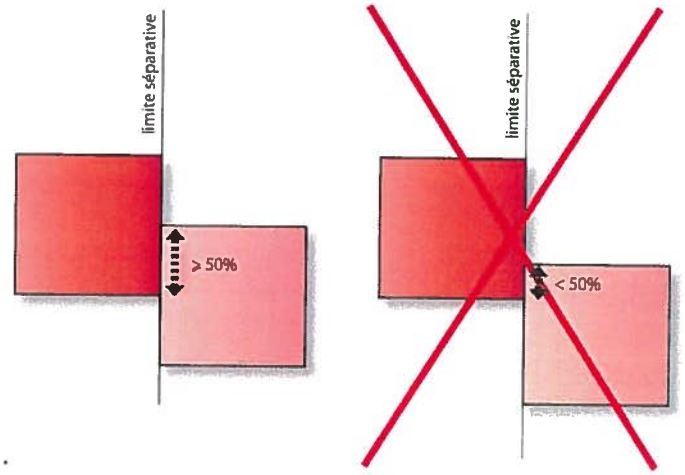
La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



Accusé de réception en préfecture
057-215703430-20200303-DCM2020004-DE
Date de télétransmission : 04/03/2020
Date de réception préfecture : 04/03/2020

CONTIGÜITE

Deux constructions sont contigües, au titre du présent règlement, lorsque plus de la moitié de la longueur de la façade d'une construction est accolée à la façade de la construction voisine.

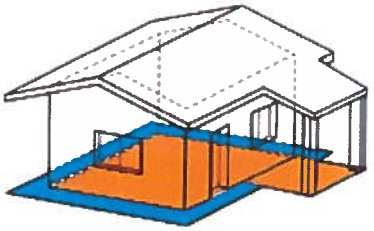


CONSTRUCTION PRINCIPALE

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



EXTENSION

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

Accusé de réception en préfecture
057-215703430-20200303-DCM2020004-DE
Date de télétransmission : 04/03/2020
Date de réception préfecture : 04/03/2020
OTE Ingénierie

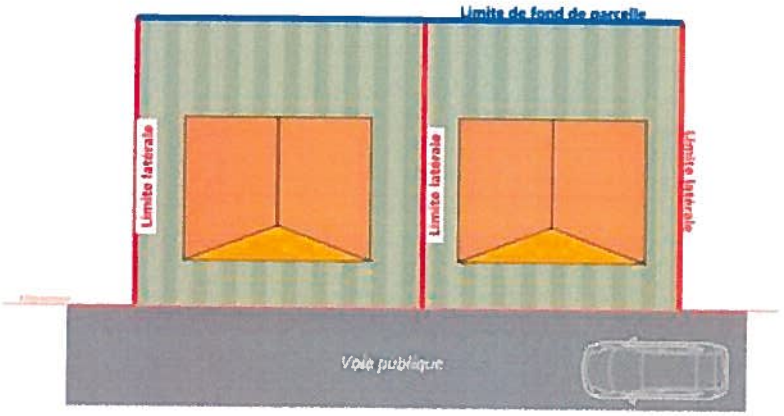
FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites du terrain globalement perpendiculaires à la voie, constituent les limites séparatives latérales ;
- les limites globalement parallèles à la voie constituent les limites séparatives de fond de parcelles.



LISIERE FORESTIERE

Limite entre un massif boisé et un autre milieu (urbain ou agricole).

NU DE LA FAÇADE

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

PERIMETRE DE RECIPROCITE

Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article L111-3 du code rural prévoit que la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
057-215703430-20200303-DCM2020004-DE
Date de télétransmission : 04/03/2020
Date de réception préfecture : 04/03/2020

UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent les trottoirs ou les aménagements cyclables.
Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Accusé de réception en préfecture
057-215703430-20200303-DCM2020004-DE
Date de télétransmission : 04/03/2020
Date de réception préfecture : 04/03/2020
OTE Ingénierie