

ZONE UB

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

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB regroupe les extensions récentes d'Hagondange. Il s'agit d'une zone urbaine comprenant de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

Cette zone comporte :

- 1 secteur **UBa** où les constructions sont plus basses ;
- 1 secteur **UBb** où la construction diffuse de garages est interdite ;
- 1 secteur **UBc** situé à proximité du cimetière ;
- 1 secteur **UBd** correspondant à la cité SAFE ;
- 1 secteur **UBe** avec des conditions de constructibilité spécifique ;
- 1 secteur inondable soumis aux dispositions du PPRi et identifié par une trame grisée au plan de zonage.

Extrait du rapport de présentation du PLU.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
2. **Les constructions destinées :**
 - . à l'industrie
 - . à la fonction d'entrepôt
 - . à l'exploitation agricole ou forestière
3. **Camping et stationnement de caravanes :**
 - . les caravanes isolées
 - . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
4. **Les habitations légères de loisirs :**
 - . les habitations légères de loisirs
 - . les résidences mobiles de loisirs
 - . les parcs résidentiels de loisirs
5. **Les travaux, installations et aménagements suivants :**
 - . les parcs d'attraction,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les travaux ayant pour effet de détruire ou de déplacer un élément de paysage identifié par le P.L.U.
6. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.

- COMMUNE D' HAGONDANGE -
REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

7. Les carrières ou décharges.
8. Les dépôts de véhicules usagés.
9. Dans l'emprise des terrains classés au titre des "trame végétale à conserver ou à créer", les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception des abris de jardin.
10. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB-1 et mentionnés en UB-2 qui nécessitent la création d'un accès nouveau sur la RD47 et la RD112f.

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

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans l'article UB1 et UB2.
2. Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les constructions à usage de commerce à condition que la surface n'excède pas 400 m².
4. Les constructions à usage de stationnement à condition qu'elles soient harmonieusement intégrées dans le site et qu'elles respectent les lieux et le bâti avoisinants.
5. Les dépôts de véhicules neufs susceptibles de contenir au moins dix unités à condition :
 - a) qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.
 - b) à condition qu'ils soient harmonieusement intégrés dans le site et qu'ils respectent les lieux et le bâti avoisinants.
6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone.
7. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB-1 et mentionnés en UB-2 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi).
8. **Dans le secteur UBb :**
Les garages individuels, à condition qu'ils fassent partie d'une opération d'ensemble et répondent aux besoins en stationnement correspondant.
9. **Dans le secteur UBc :**
Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB-1 et mentionnées à l'article UB-2, à condition qu'elles ne comprennent aucune construction ou partie de construction en sous-sol et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
10. **Dans le secteur UBe :**
Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface au moins égale à 400 m² et un minimum de 12 mètres en façade sur voirie.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une chaussée d'au moins 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II- Accès

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

2. Eaux pluviales

Lorsque les conditions techniques sont réunies, le traitement des eaux pluviales par des dispositifs de filtrations est autorisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

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

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

Toutefois, la collecte et l'utilisation des eaux pluviales sont recommandées pour les besoins et usages domestiques et professionnels.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches, avec un minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques.
2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
3. Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - RD 47 : 5m comptés depuis l'emprise de la voie,
 - RD 47 bis : 5m comptés depuis l'emprise de la voie.
4. Toutefois, si une implantation n'est pas réalisée à l'alignement de l'emprise publique, la continuité de l'alignement des façades des constructions voisines est assurée par un mur maçonné d'une hauteur de 0,50 à 1 mètre éventuellement surmonté d'une clôture, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas les 1,80 mètres.
5. Les constructions à usage d'habitation en seconde ligne sont interdites.
6. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
7. Les constructions respecteront par ailleurs un recul de :
 - 6 mètres de tout cours d'eau,
 - 4 mètres des canalisations de transport de gaz.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Les abris de jardin peuvent être édifiés en limite parcellaire ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à celle-ci.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un même terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
2. L'emprise au sol totale des constructions à usage de commerce n'excédera pas 400 m².
3. Sauf en UBb, l'emprise totale des annexes non accolées à l'habitation édifiées sur un même terrain ne peut excéder 20m².
4. Pour les abris de jardin, l'emprise au sol ne peut excéder 15m².

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans les rues et secteurs de rue repérés au plan par ce symbole ▽▽▽▽▽▽▽▽ :

- 1.1 L'égout de toiture sur rue des constructions devra se situer dans un intervalle de plus 3 mètres à moins 1 mètre en hauteur par rapport à l'égout de toiture de la construction voisine la plus haute.
- 1.2 La hauteur minimale des constructions est fixée à 5 mètres à l'égout de toiture sur rue.
- 1.3. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et de restauration est fixée à 2 niveaux sur rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés, avec un maximum de 9 mètres à l'égout de toiture et de 12 mètres au faîtage.

2. Dans le secteur UBa :

- 2.1 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à un niveau sur rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés, avec un maximum de 6 mètres à l'égout de toiture et de 9 mètres au faîtage.
- 2.2 La hauteur maximale des autres types de construction est fixée à 7,50 mètres à l'égout de toiture.
Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. Dans la zone UB hors secteur UBa et hors secteurs repérés par ▽▽▽▽▽▽▽▽ :

- 3.1 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et de restauration est fixée à 2 niveaux sur rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés, avec un maximum de 9 mètres à l'égout de toiture et de 12 mètres au faîtage.
- 3.2. La hauteur maximale des autres types de construction est fixée à 7,50 mètres à l'égout de toiture.

- COMMUNE D' HAGONDANGE -
REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

4. Dans toute la zone UB :

- 4.1 La hauteur maximale des constructions au sommet de l'acrotère est fixée à la hauteur autorisée à l'égout de toiture + 1 mètre.
- 4.2 La hauteur maximale des garages et annexes à l'habitation (exemple : remises, abris de jardin...) est fixée à 3 mètres hors tout lorsqu'ils sont distincts du bâtiment principal.
- 4.3 Dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions dont le nombre de niveaux ou la hauteur est supérieure à celui autorisé par les paragraphes ci-dessus, la hauteur existante peut être maintenue sans être dépassée.
- 4.4 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. 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. **Dans le secteur UBd**, l'identité architecturale et le caractère initiaux de la cité SAFE doivent être respectés (croquis page suivante).
3. Le caractère de la cité rue Gabriel PERI devra être respecté.
4. **Toitures :**
Les toits à deux pans inversés avec chéneau central sont interdits.
Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures de pente supérieure à 18° seront recouvertes de tuiles, sauf pour les pergolas, les vérandas, les couvertures de piscine et les extensions d'au moins 20 m² d'une construction existante ; et ce sur une surface de toiture d'au moins 70%.
Les toitures écologiques et les panneaux solaires sont autorisés.
Pour les maisons mitoyennes, la toiture doit être traitée à l'identique.
Les paraboles extérieures visibles depuis l'espace public sont interdites sauf en toiture.
5. **Enduit et coloration de façade :**
Les imitations de bois et de pierres, les bardages en plastique, en Fibrociment ou en matériaux bitumineux étant interdits lorsqu'ils sont utilisés en éléments apparents.
Les couleurs criardes et brillantes sont interdites comme couleurs principales du bâtiment.
6. **Percements et huisseries :**
Il est recommandé que les menuiseries (portes, fenêtres, volets) soient de teinte claire.
Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.
La suppression des percements existants ne doit pas porter atteinte à l'aspect général du bâtiment. Les percements caractéristiques doivent être préservés.
7. **Annexes :**
Les constructions annexes doivent être traitées avec le même caractère que les constructions principales sauf exception pour les abris de jardin qui devront proscrire,

**- COMMUNE D' HAGONDANGE -
REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

pour tous façades, les bardages en plastique, en Fibrociment ou en matériaux bitumineux, les tôles et matériaux de fortune.

**LA CITE SAFE
Croquis du CAUE - 2007**

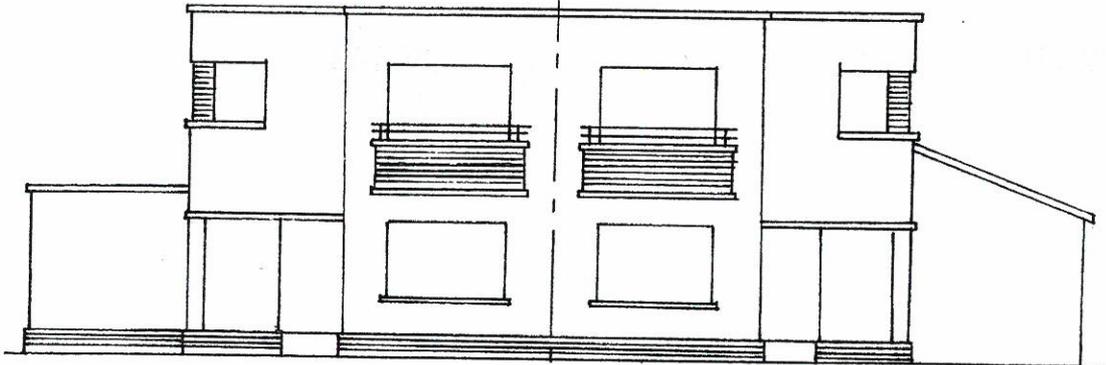
CITÉ SAFE : Maisons à toitures terrasses, rue Monet. Novatrices, par le choix d'une architecture dite "moderne" utilisant volumes et formes sobres du carré ou du rectangle, le toit terrasse, la ligne horizontale et la rigueur géométrique de l'angle droit et la double fenêtre d'angle.

TYPE D'EXTENSION POSSIBLE AVEC CONSEIL OBLIGATOIRE:

- RESPECT DES PROPORTIONS
- TOITURE TERRASSE
- CONSERVATION DES ALIGNEMENTS ET DES MATÉRIAUX.

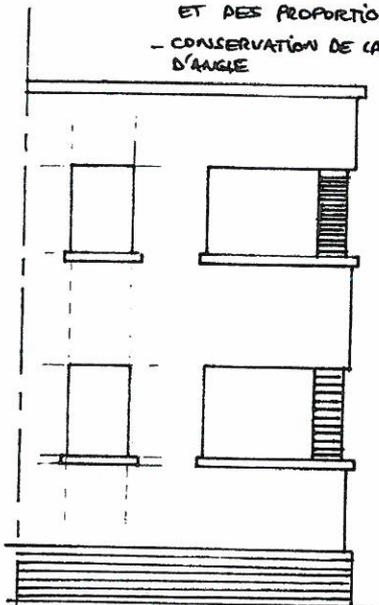
TYPE D'EXTENSION INTERDIT

- TOITURE EN PENTE
- NON RESPECT DES PROPORTIONS
- NON RESPECT DES ALIGNEMENTS ET DES MATÉRIAUX



NOUVELLES OUVERTURES POSSIBLES AVEC CONSEIL OBLIGATOIRE:

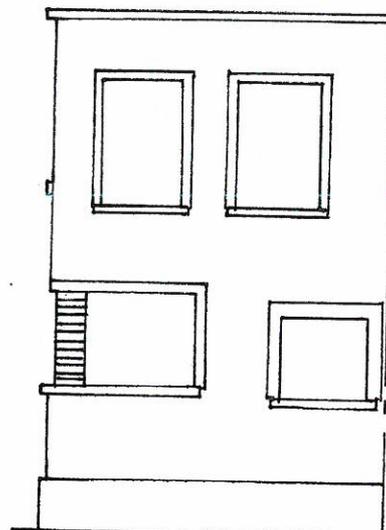
- RESPECT DES ALIGNEMENTS ET DES PROPORTIONS
- CONSERVATION DE LA FENÊTRE D'ANGLE



- CONSERVATION DES DÉCORS DIVERS EN BRIQUES DE LAITIÈR

NOUVELLES OUVERTURES INTERDITES:

- NON RESPECT DES ALIGNEMENTS ET DES PROPORTIONS
- NON CONSERVATION DE LA FENÊTRE D'ANGLE



- MAUVAIS RAVALEMENT AVEC RÉALISATION DE CAUX ENCADREMENTS ET SUPPRESSION DES BRIQUES DE LAITIÈR EN SOUS-BASSEMENT

- COMMUNE D' HAGONDANGE -
REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

8. Clôtures

Les clôtures doivent être traitées harmonieusement, la base sera maçonnée sur une hauteur de 0,50m à 1m maximum et la hauteur totale sera de 1,80m maximum.

9. Lorsqu'une construction est réalisée en retrait de l'alignement, celui-ci sera matérialisé dans les conditions de l'article UB 6-3 ; les matériaux et les couleurs devront s'harmoniser avec ceux de la façade.

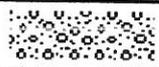
ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
 - maison individuelle : 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher
 - immeuble d'habitat collectif : 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface de plancher
 - hôtel : 1 emplacement par chambre
 - restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de salle
 - commerce à la surface de vente inférieure à 90 m² : 1 emplacement pour 30 m²
 - au-delà : 1 emplacement pour 20 m² supplémentaires
 - salles de cinéma, réunions, spectacles : 1 emplacement pour 5 places
 - bureaux : 1 emplacement pour 15 m²
 - hôpital, clinique : 1 emplacement pour 3 lits
 - maison de retraite : 1 emplacement pour 5 lits
 - artisanat : 1 emplacement pour 30 m²
 - atelier automobile : 1 emplacement pour 30 m²
2. Pour les logements collectifs :
L'aménageur devra réaliser sur la voie de l'opération 0,5 emplacement visiteur par tranche de 50 m² de surface de plancher.
3. Pour les opérations d'ensemble de type lotissement : l'aménageur devra réaliser sur la voie de l'opération 1 emplacement par lot.
4. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
5. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.
6. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^e 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.

- COMMUNE D' HAGONDANGE -
REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

7. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31.5.1990.

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

1. Les éléments paysagers ou secteurs repérés au plan  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être créés, conservés, recomposés ou replantés.
2. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et aménagées en espaces verts.
3. L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés.
4. Les constructions annexes et les abris de jardin doivent être intégrés à leur environnement par des plantations existantes ou à réaliser.
5. Tout terrain devant recevoir une construction doit être planté.
6. Les nouvelles plantations d'essences variées seront recommandées.
7. Les citernes de combustibles à usage domestique visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourées d'une haie d'arbustes formant écran.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.