



Mairie de
57970 BASSE-HAM

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Règlement



- 1^{ère} approbation du P.O.S. 13/10/1994
- 1^{ère} approbation du P.L.U. 28/03/2002
- Approbation de la 3^{ème} révision simplifiée par D.C.M. du 27/05/2006
- Approbation de la 4^{ème} Révision simplifiée par D.C.M. du 28/03/2008
- Approbation de la 1^{ère} Modification par D.C.M. du 28/03/2008
- Approbation de la 6^{ème} révision simplifiée par D.C.M. du 13/10/2010
- Approbation de la 7^{ème} révision simplifiée par D.C.M. du 09/03/2011
- Approbation mise en compatibilité PLU "ZAC de Loisirs Nautiques" par D.C.M du 21/09/12
- Approbation mise en compatibilité "ZAC du Kickelsberg" du 27/04/18
- Approbation de la révision du PLU par D.C.M du 24/04/2021

Modification n°1

Approuvée par DCM du 26/10/2023



Siège social - Groupe OTE
1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 Illkirch-Graffenstaden
Tél : 03 88 67 55 55



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

IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION	
A	24/04/2021	PLU Approuvé				
B	26/10/2023	Modification n°1	OTE - Léa DENTZ	L.D.		

N° AFFAIRE : 21010217
Page :

2/79

Document2

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan	6
ARTICLE 2 - Division du territoire en zones	6
ARTICLE 3 - Application du plan de prévention de risque d'inondation (PPRi) au PLU	8
ARTICLE 4 - Adaptations mineures	8
ARTICLE 5 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	9
ARTICLE 6 - Sites archéologiques	9
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 11
Zone UA	12
Zone UB	20
Zone UE	28
Zone UX	32
Zone UZ	38
 TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 45
Zone 1AU	46
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	 55
Zone A	56
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	 61
Zone N	62
 DEFINITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES	 69
Les definitions utiles	70
Les emplacements réservés	70
Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme (article L152-2 du Code de l'Urbanisme)	71
 LEXIQUE	 74

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BASSE-HAM délimité sur les plans N°5.1, 5.2, 5.3 et 5.4 à l'échelle de 1/5000° et 1/2000°.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en Zones Urbaines (U), en Zones à Urbaniser (AU), en Zones Agricoles (A) et en Zones Naturelles et Forestières (N).

Les zones peuvent être divisées en sous-zones et les différentes limites figurent sur les documents graphiques.

1 - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont dites "**zones U**".

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

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

- **La zone UA**

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat, ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu. Le caractère d'agglomération traditionnelle de village est à préserver.

- **La zone UB**

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat.

La zone UB comprend trois sous-secteurs :

- **UBb** correspondant à de l'habitation de plain-pied (les Pavillons du Moulin) ;
- **UBm** correspondant à la ZAC d'habitation du Quartier des Merisiers ;
- **UBn** correspondant au lotissement d'habitation de la base nautique à Haut-Ham.

- **La zone UE**

Il s'agit d'une zone d'équipements d'intérêt collectif et services publics avec comme seule sous-destination les équipements sportifs.

- **La zone UX**

Il s'agit de la ZAC du « Kickelsberg » dans sa partie destinée à recevoir une activité industrielle de toute nature et du secteur d'activité développé sur Haute-Ham.

- **La zone UZ**

Le secteur englobe en totalité la ZAC dénommée « Parc d'activités UNICOM ». Ce secteur est réservé aux constructions à usage de commerce et d'activités de services ainsi qu'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

La zone UZ est divisée en sous-secteurs qui autorisent certaines sous-destinations :

- **UZa** correspond à de l'artisanat et commerce de détail, commerce de gros, entrepôts et bureaux, industrie
- **Uzab** correspond à de l'artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, entrepôts et bureaux
- **UZb** correspond à de l'artisanat et commerce de détails, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, entrepôts et bureaux
- **UZc** correspond aux emprises ferroviaires.

2 - LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites "**zones 1AU**".

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs 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, l'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

La zone 1 AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

La zone 1AU comprend trois sous-secteurs :

- **1AUa** est plus spécifiquement réservée à des équipements médico-sociaux ;
(Etablissement d'Hébergement de Personnes âgées Dépendantes ou logements adaptés pour séniors) ;
- **1AUb** correspond au secteur habitat de la ZAC du Kickelsberg ;
- **1AUg** correspond à une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'implantation d'activités de loisirs et d'un golf, localisée dans la ZAC du Kickelsberg.

3 - LES ZONES AGRICOLES

Les zones à agricoles sont dites "**zones A**".

Il s'agit d'une zone de richesse du sol (agricole ou forestière) ou du sous-sol, où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses sauf pour le secteur Aph anciennement classé en Ux.

La zone A comprend deux sous-secteurs :

- **Aph** permettant l'installation d'équipement public ou privé permettant la valorisation et production d'énergie renouvelable
- **Ag** correspondant à un secteur de Gravière

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières sont dites "**zones N**".

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site, de la préservation d'équilibre écologique, de risques ou de nuisances.

En règle générale, les constructions y sont interdites.

La zone N comprend quatre sous-secteurs :

- **Na** correspond à une ancienne plate-forme industrielle. Il s'agit donc d'une zone à surveiller quant à des risques potentiels de pollution. Ce secteur est dédié au projet de port de plaisance et aux activités qui y sont liées dans le cadre du dossier de ZAC « Base de loisirs nautiques ».
- **NL** consacre un secteur entièrement dédié au projet de port de plaisance et aux activités qui y sont liées dans le cadre du dossier de ZAC « Base de loisirs nautiques ».
- **Nens** correspond au secteur naturel identifié comme espace naturel sensible et Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique.
- **Ne** correspond au secteur naturel permettant l'installation des équipements liés au projet de TCSP mené par le SMITU, la commune de Basse-Ham se situant à l'une des extrémités de cette nouvelle ligne. Ces équipements seront essentiellement composés de places de stationnement et d'un abribus, dans les conditions définies par les services de l'Etat en charge du Plan de Prévention des Risques Inondations.

ARTICLE 3 - APPLICATION DU PLAN DE PREVENTION DE RISQUE D'INONDATION (PPRI) AU PLU

Le territoire de Basse-Ham est concerné par le champ d'expansion des crues de la Moselle et de la Bibiche. Ce risque a fait l'objet du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles "inondations" de la commune de Basse-Ham approuvé par arrêté préfectoral n°2021-DDT-SRECC-UPR-8 du 29 novembre 2021, annexé au PLU.

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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - SITES ARCHEOLOGIQUES

En application de l'article L.521-14 du Code du patrimoine réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 METZ Cedex 1 (03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-3-1 et 322-2 du Code pénal.

En application des articles R.523-9 à R.523-24 du Code du patrimoine, seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

- toute demande de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.
- toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant des projets de plus de 3000 m² d'emprise sur le reste du territoire communal.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu. Le caractère d'agglomération traditionnelle de village est à préserver tant dans l'aspect que dans les volumes.

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Dans les zones d'aléa moyen, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées.

La commune est concernée par le couloir de bruit issu de la RD654 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon l'article L.571-10 du Code de l'environnement.

L'édification des clôtures et le ravalement des façades sont soumis à déclaration préalable conformément aux décisions du conseil municipal de BASSE HAM.

Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions définies à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs touchés par le risque inondation sont autorisées sous certaines conditions de réalisation d'utilisation ou d'exploitation fixées par le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles "inondations" de la commune de Basse-Ham approuvé par arrêté préfectoral n°2021-DDT-SRECC-UPR-8 du 29 novembre 2021.

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

ARTICLE UA 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances (garages, abris de jardin, serres, piscines ...)
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de stationnement.
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admises sous conditions

1. Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. Les constructions à usage de bureaux, de services et de commerce à condition qu'elles n'excèdent pas 200 m² de surface de plancher totale.
3. Les constructions qui abritent des animaux domestiques ou un élevage familial sous réserve qu'elles respectent le Règlement Sanitaire Départemental.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. Cette section ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages publics nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UA 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

1. La façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
2. En l'absence de constructions sur les fonds voisins, la façade sur rue des constructions principales s'implante avec un recul compris entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
3. La construction principale devra s'inscrire dans une plage d'implantation telle que le point le plus éloigné de la construction par rapport au domaine public ne dépasse pas 15 mètres.
4. Si la parcelle présente une façade sur rue supérieure à 30 mètres, l'implantation de la construction ne pourra excéder les 3/4 de la largeur de la parcelle.
5. Pour les constructions en angle de rue, une des façades de la construction doit être implantée dans le prolongement de la façade de la construction voisine la plus proche. Pour l'autre façade, l'implantation est laissée libre. Néanmoins, il pourrait être demandé un recul par apport à la voie pour l'une des façades de la construction pour des questions de visibilité et de sécurité pour les usagers de la voie publique.
6. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20m sur l'alignement des façades existantes. Les saillies sur le domaine public sont autorisées à condition de ne pas nuire à la circulation piétonne dans le respect des normes PMR.
7. Les annexes ne peuvent s'implanter entre les façades sur rues de la construction principale et le domaine public.
8. Des implantations autres que celles prévues par le présent article peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante afin de former une unité architecturale.

Implantation par rapport aux limites séparatives

9. Sur une profondeur de 25 mètres à partir de la limite entre le domaine public et privé, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite mitoyenne à l'autre. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, l'implantation sur une des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre devra être au moins égal à 3 mètres. Dans ce cas la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison (porche, ...). Au-delà de cette profondeur de 25 mètres, les constructions doivent être édifiées soit en limite mitoyenne, soit en respectant un retrait par rapport aux limites mitoyennes d'au moins 3 mètres.

Implantation sur une même propriété

10. Sans objet

Hauteur des constructions

11. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7,5 m.
12. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur 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.
13. La hauteur de la construction projetée sera comprise entre les deux hauteurs des constructions voisines si celles-ci ne sont pas au même niveau.
14. La hauteur des garages annexes sera limitée à 3 m à l'égout de la toiture. La hauteur des autres constructions annexes (abris de jardins, ...) est limitée à 2,50 m à l'égout de la toiture. Les serres et les vérandas ne sont pas concernées par ces limitations.
15. Pour les aménagements sous toiture, un seul niveau est autorisé

Emprise au sol

16. L'emprise au sol totale des constructions, hors piscine et carports, est limitée à 50%, sauf pour les parcelles inférieures à 2 ares pour lesquelles la surface d'emprise au sol ne devra pas dépasser 100 m².
17. L'emprise au sol de l'ensemble des dépendances ou annexes, hors piscine et carports, est limitée à 28 m² ; pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 7 ares, l'emprise au sol est limitée à 4% du terrain sans pouvoir dépasser 40 m².
18. L'emprise au sol des piscines est limitée à 40 m² par unité foncière.

Aspects extérieurs

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percement et balcons
 - l'adaptation au sol
2. Les appareils de climatisation et ceux destinés au chauffage des habitations ou des piscines sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public, de même pour les prises ou rejet d'air de type ventouse sauf s'ils sont intégrés dans un caisson traité en harmonie avec la façade de la construction principale.
3. Sont interdits tous les pastiches d'une architecture archaïque et étrangère à la région, ainsi que les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, de même que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.
4. La couleur des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique existante dans le secteur et participer à la mise en valeur du patrimoine.
5. Les coffrets de comptage, les boîtes aux lettres et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la clôture si elle existe ou dans un muret.

Toitures

6. Pour les constructions principales, les égouts de toiture et le faîtage principal seront parallèles aux voies de desserte ; des dispositions différentes pourront être prises en fonction du bâti environnant existant.
7. Les matériaux de couverture des toitures présentant une pente supérieure à 10% seront uniquement en tuile ou en ardoise (y compris pour les constructions annexes).
8. Les toitures plates ou toitures terrasses ne sont pas autorisées lorsqu'elles sont visibles depuis le domaine public.
9. Les panneaux solaires en toiture devront être regroupés en un seul ensemble de forme géométrique simple présentant un maximum de 4 côtés.

Antennes

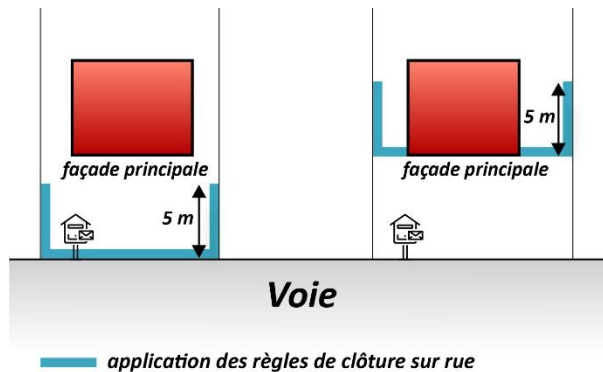
10. Les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Clôtures

11. Entre deux terrains limitrophes, la hauteur de la clôture sera calculée à partir du terrain naturel le plus bas.

12. Le long du domaine public :

- a) Les clôtures seront constituées d'un muret qui n'excèdera pas 40 cm et/ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie. Le dispositif à claire-voie assurera un minimum de 30% de transparence répartie sur l'ensemble de la clôture.
- b) Les clôtures implantées :
 - ↳ à l'avant ou dans le prolongement de la façade principale (adresse postale) ;
 - ↳ sur les 5 premiers mètres en retour le long des limites latérales ;



respecteront les dispositions suivantes :

- ↳ Hauteur maximale de la clôture et/ou de la haie : 1,20 m
- c) Les autres clôtures respecteront les dispositions suivantes :
 - ↳ Le long d'une rue ouverte à la circulation automobile – hauteur maximale de la clôture et/ou de la haie : 1,20 m
 - ↳ Le long d'une voie en impasse ou d'un autre espace public : hauteur maximale de la clôture et/ou de la haie : 1,80 m

13. Sur limites séparatives

- a) Les clôtures seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut qui n'excèdera pas 40 cm et/ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie.
 - b) Hauteur maximale de la clôture et/ou de la haie : 1,80 m
- 14. Néanmoins, pour les parcelles d'angles, la hauteur maximale de la clôture et de la haie pourra être limitée à 1,20 m pour des questions de visibilité et de sécurité pour les usagers.
 - 15. Les piliers de clôtures, portillons ou portails seront de même hauteur que la clôture.
 - 16. Les murs anciens de type moellons qui permettent de délimiter des terrains seront maintenus.
 - 17. Les couronnements anciens de murs de clôtures comme le chaperon par exemple seront maintenus. Ces murs ou ces couronnements seront confortés ou reconstruits à l'identique en cas de nécessité.
 - 18. L'ouverture des murs en moellons est autorisée pour permettre la création d'une porte, d'un passage, d'un portail ou la construction d'un bâtiment dans l'alignement d'un mur.

ARTICLE UA 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
2. Les usoirs (publics ou privés) doivent être libre de toute construction. Ils peuvent être aménagés de plantation dans des installations mobiles. Les végétaux artificiels, les panneaux, les claustras, les structures de type pergola sont interdits.
3. En aucun cas, la libre circulation des piétons et Personnes à Mobilité Réduite ne devra être entravée.

ARTICLE UA 6 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- Maison individuelle	3 emplacements
- Studio ou 1 pièce	1 emplacement
- Logement de 2 ou 3 pièces	2 emplacements
- Logement de 4, 5 pièces et plus	3 emplacements

Par tranche de 4 logements dans un même ensemble immobilier, 2 places supplémentaires de stationnement devront être ajoutées à celles déjà prévues dans le tableau ci-dessus.

- Hôtel	1 emplacement par chambre
- Restaurant	1 emplacement pour 10 m ²
- Commerces supérieurs à 100 m ² de surfaces de vente	1 emplacement pour 20 m ²
- Salle de cinémas, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- Bureaux, professions libérales	1 emplacement pour 15 m ²
- Hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- Artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
- Atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²
2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
3. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
4. Il est de plus imposé l'aménagement d'une place de stationnement vélo de 1,5 m² :

- Pour chaque tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher pour les constructions à destination de logement ;
- Pour chaque tranche entamée de 80 m ² de surface de plancher de bureaux.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise hors trottoirs.
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 faire demi-tour.
4. Les voiries piétonnes auront une emprise minimum de 1.40 mètre.

Accès

5. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - a) 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.
6. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les chemins piétonniers et les espaces verts ouverts au public.
7. Un seul accès véhicule est autorisé par parcelle constructible. Cet accès sera limité à 6 mètres de large.
8. Un deuxième accès peut être autorisé sous conditions :
 - a) qu'il maintienne la possibilité d'au moins un emplacement de stationnement en bordure de parcelle le long de la façade.
 - b) qu'il reste ouvert sur l'espace public
 - c) qu'il ne soit pas générateur d'une gêne pour les accès et le stationnement vis-à-vis du domaine public.

ARTICLE UA 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

2. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur concernant l'assainissement non collectif.
3. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.
4. Dans les secteurs où le réseau est de type unitaire, les constructions et installations nouvelles devront à titre préventif être assainies par branchement séparatif.

Eaux pluviales

5. Les eaux pluviales issues des parcelles privées ne doivent pas s'écouler sur le domaine public
6. La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération et infiltration) est privilégiée, conformément aux orientations du SDAGE du bassin Rhin-Meuse. La gestion des eaux pluviales doit être réalisée le plus en amont possible afin de limiter les apports d'eau pluviale dans les réseaux.
7. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, tout en respectant les prescriptions du gestionnaire et les orientations du SDAGE.
8. L'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie devra être recherchée pour une utilisation domestique, et ce conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité – téléphone – télédistribution- éclairage public

9. 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.
10. 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.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une Zone Urbaine d'extension récente qui comprend essentiellement de l'habitat individuelle. Le caractère d'habitat individuel est à préserver, Les constructions de type collectif devront s'harmoniser avec le caractère traditionnel des constructions environnantes en aspect et en volume.

La zone UB comprend trois sous-secteurs :

- **UBb** correspondant à de l'habitation de plain-pied (les Pavillons du Moulin) ;
- **UBm** correspondant à la ZAC d'habitation du Quartier des Merisiers ;
- **Ubn** correspondant au lotissement d'habitation de la base nautique à Haut-Ham.

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Dans les zones d'aléa moyen, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées.

La commune est concernée par le couloir de bruit issu de la RD654 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon l'article L.571-10 du Code de l'environnement.

L'édification des clôtures et le ravalement des façades sont soumis à déclaration préalable conformément aux décisions du conseil municipal de BASSE HAM.

Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions définies à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs touchés par le risque inondation sont autorisées sous certaines conditions de réalisation d'utilisation ou d'exploitation fixées par le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles "inondations" de la commune de Basse-Ham approuvé par arrêté préfectoral n°2021-DDT-SRECC-UPR-8 du 29 novembre 2021.

La zone UB est concernée par des périmètres de protection établi autour de captages d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol dans les secteurs concernés sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux instaurant les périmètres de protection.

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

ARTICLE UB 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances (garages, abris de jardin, serres, piscines ...)
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de stationnement.

3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admises sous conditions

1. Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. Les constructions à usage de bureaux, de services et de commerce à condition qu'elles n'excèdent pas 200 m² de surface de plancher totale.
3. Les constructions qui abritent des animaux domestiques ou un élevage familial sous réserve qu'elles respectent le Règlement Départemental Sanitaire et social.

Sont interdites

4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles UB1 et UB 2.2.
5. Les nouveaux accès individuels hors agglomération sur la RD 654 et RD563.
6. Toutes constructions à moins de 10 mètres des berges de la Moselle et 6 mètres des autres cours d'eau.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. Cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

1. La totalité des constructions principales doit se situer dans une bande comprise entre 5 et 25 m comptés depuis la limite d'emprise de la voie, à modifier ou à créer.
2. Si la parcelle présente une façade sur rue supérieur à 30 mètres, l'implantation de la construction ne pourra excéder les 3/4 de la largeur de la parcelle.
3. 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.
4. Les annexes ne peuvent s'implanter entre la façade principale sur rue de la construction et le domaine public.

Implantation par rapport aux limites séparatives

5. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du sol à l'égout de toiture du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Les annexes et les pergolas ne sont pas concernées par cet alinéa.

Implantation sur une même propriété

6. Pour l'habitat individuel, les constructions non contiguës devront être distantes l'une de l'autre d'au minimum 3 m. Les annexes ne sont pas concernées par cet article.
7. Pour l'habitat collectif, les constructions non contiguës devront être distantes l'une de l'autre d'au minimum 6 m.

Hauteur des constructions

8. La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.
9. La hauteur des garages annexes sera limitée à 3m à l'égout de la toiture. La hauteur des autres constructions annexes (abris de jardins, ...) est limitée à 2,50 m à l'égout de la toiture. Les serres et les vérandas ne sont pas concernées par ces limitations.
10. Pour les aménagements sous toiture, un seul niveau est autorisé.
11. Lorsque le terrain naturel en pente, (supérieur 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.
12. Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni aux installations techniques de faible emprise telles que cheminées ou sorties de ventilation, ni aux locaux techniques à conditions d'avoir été regroupés au maximum et traités comme des éléments architecturaux.
13. Hors secteurs UBb et UBm, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7,5 m à l'égout de la toiture.

Dans le secteur UBb,

14. La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 5,5 m au faîtage.

Dans le secteur UBm

15. La hauteur des constructions, mesurée à l'égout de la toiture, doit être comprise entre 3 m et 6 m pour les habitations individuelles.
16. La hauteur des constructions, mesurée à l'égout de la toiture doit être comprise entre 6 m et 9 m pour les habitats en petit collectif.

Emprise au sol

17. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain, hors piscine et carports, ne peut excéder 35% de la surface du terrain.
18. L'emprise totale des garages est limitée à 28 m². Au-delà de 7 ares, l'emprise totale des garages est limitée à 4% de la surface du terrain sans pouvoir dépasser 40 m².
19. L'emprise des annexes est limitée à 20 m² par unité foncière
20. L'emprise au sol des piscines est limitée à 40 m² par unité foncière.
21. Dans le secteur UBm, l'emprise totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE UB 4 - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspects extérieurs

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - a) le volume et la toiture,
 - b) les matériaux l'aspect et la couleur,
 - c) les éléments de façades, tels que percements et balcons,
 - d) l'adaptation au sol
2. Les appareils de climatisation et ceux destinés au chauffage des habitations ou des piscines sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public, de même pour les prises ou rejets d'air de type ventouse sauf s'ils sont intégrés dans une niche traitée en harmonie avec la façade de la construction principale.
3. Les constructions en bande devront être conçues de manière à éviter une continuité monotone.
4. Sont interdits tous les pastiches d'une architecture archaïque et étrangère à la région, ainsi que les imitations de matériaux, telles que fausses briques, de même que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtres et briques creuses. Les revêtements type bardage plastique sont proscrits.

Adaptation au sol dans le secteur UBm

5. Les garages semi enterrés sont autorisés mais les garages en sous-sol sont interdits.

Toiture dans le secteur UBm

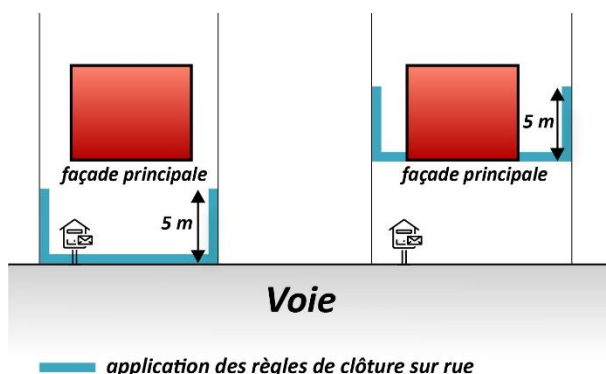
6. Le faitage principal et les versants de toits seront parallèles à la rue à l'exception des parcelles d'angle et les parcelles situées en extrémité d'impasse.

Eléments de façade

7. Les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Clôtures

8. Entre deux terrains limitrophes, la hauteur de la clôture sera calculée à partir du terrain naturel le plus bas.
9. Dans les secteurs UBm (merisiers), UBb (pavillons des moulins) et UBn (lotissement de la base nautique), les places de stationnement privées accessibles depuis la voie publique doivent être ouvertes en permanence.
10. Le long du domaine public :
- a) Les clôtures seront constituées d'un muret qui n'excèdera pas 40 cm et/ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie. Le dispositif à claire-voie assurera un minimum de 30% de transparence répartie sur l'ensemble de la clôture.
 - b) Les clôtures implantées :
 - ↳ à l'avant ou dans le prolongement de la façade principale (adresse postale) ;
 - ↳ sur les 5 premiers mètres en retour le long des limites latérales ;



respecteront les dispositions suivantes :

- ↳ Hauteur maximale de la clôture et/ou de la haie : 1,20 m
- c) Les autres clôtures respecteront les dispositions suivantes :
- ↳ Le long d'une rue ouverte à la circulation automobile – hauteur maximale de la clôture et/ou de la haie : 1,20 m
 - ↳ Le long d'une voie en impasse ou d'un autre espace public : hauteur maximale de la clôture et/ou de la haie : 1,80 m
11. Sur limites séparatives
- a) Les clôtures seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut qui n'excèdera pas 40 cm et/ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie.
 - b) Hauteur maximale de la clôture et/ou de la haie : 1,80 m
12. Les piliers de clôtures, portillons ou portails seront de même hauteur que la clôture.

ARTICLE UB 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
2. Les usoirs (public ou privés) doivent être libre de toute construction. Ils peuvent être aménagés de plantation dans des installations mobiles. Les végétaux artificiels, les panneaux, les claustras, les structures de type pergola sont interdits.

Dans le secteur Ubm

3. Au minimum 30% de la surface du terrain devra être traité en espace vert.
4. Toute construction devra être accompagné de plantations à raison d'un arbre à haute tige ou 2 arbustes par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher créée.

50% de la surface depuis le domaine public jusqu'au bâtiment (marge de recul) devra être traitée en espace vert planté par des arbustes et autres plantations et permettant l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE UB 6 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- Maison individuelle	3 emplacements
- Studio ou 1 pièce	1 emplacement
- Logement de 2 ou 3 pièces	2 emplacements
- Logement de 4, 5 pièces et plus	3 emplacements

Par tranche de 4 logements dans un même ensemble immobilier, 2 places supplémentaires de stationnement devront être ajoutées à celles déjà prévues dans le tableau ci-dessus :

- Hôtel	1 emplacement par chambre
- Restaurant	1 emplacement pour 10 m ²
- Commerces supérieurs à 100 m ² de surfaces de vente	1 emplacement pour 20 m ²
- Salle de cinémas, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- Bureaux, professions libérales	1 emplacement pour 15 m ²
- Hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- Artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
- Atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
3. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
4. Il est de plus imposé l'aménagement d'une place de stationnement vélo de 1,5 m²
 - Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de logement ;
 - Pour chaque tranche entamée de 80 m² de surface de plancher de bureaux.
5. Dans les secteurs UBm, UBb et UBn, les places de stationnement privées accessibles depuis la voie publique doivent être ouvertes en permanence.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise pour la voirie à double sens et 3.50 mètres pour les voiries à sens unique. Ces largeurs n'intègrent pas les trottoirs.
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 faire demi-tour.
4. Les voiries piétonnes auront une emprise minimum de 1.40 mètre.

Accès

5. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - a) 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.
6. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les chemins piétonniers et les espaces verts ouverts au public.
7. Un seul accès véhicule est autorisé par parcelle constructible. Cet accès sera limité à 6 mètres de large.
8. Un deuxième accès peut être autorisé sous conditions :
 - a) qu'il maintienne la possibilité d'au moins un emplacement de stationnement en bordure de parcelle le long de la façade
 - b) qu'il reste ouvert sur l'espace public
 - c) qu'il ne soit pas générateur d'une gêne pour les accès et le stationnement vis-à-vis du domaine public

ARTICLE UB 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

2. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur concernant l'assainissement non collectif.
3. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.
4. Dans les secteurs où le réseau est de type unitaire, les constructions et installations nouvelles devront à titre préventif être assainies par branchement séparatif.

Eaux pluviales

5. Les eaux pluviales issues des parcelles privées ne doivent pas s'écouler sur le domaine public
6. La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération et infiltration) est privilégiée, conformément aux orientations du SDAGE du bassin Rhin-Meuse. La gestion des eaux pluviales doit être réalisée le plus en amont possible afin de limiter les apports d'eau pluviale dans les réseaux.
7. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, tout en respectant les prescriptions du gestionnaire et les orientations du SDAGE.
8. L'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie devra être recherchée pour une utilisation domestique, et ce conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité – téléphone – télédistribution- éclairage public

9. 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.
10. 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.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'équipements d'intérêt collectif et services publics avec comme seule sous-destination les équipements sportifs.

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Dans les zones d'aléa moyen, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées

La commune est concernée par le couloir de bruit issu de la RD654 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon l'article L.571-10 du Code de l'environnement..

L'édification des clôtures et le ravalement des façades sont soumis à déclaration préalable conformément aux décisions du conseil municipal de BASSE HAM.

Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions définies à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs touchés par le risque inondation sont autorisées sous certaines conditions de réalisation d'utilisation ou d'exploitation fixées par le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles "inondations" de la commune de Basse-Ham approuvé par arrêté préfectoral n°2021-DDT-SRECC-UPR-8 du 29 novembre 2021.

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

ARTICLE UE 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les constructions à usage d'équipement collectif (loisirs, sports, enseignement, détente)
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - a) les aires de jeux ouvertes au public
 - b) les aires de stationnement ouvertes au public
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
5. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient le complément indispensable à la surveillance et au gardiennage des équipements créés.
6. Les affouillements et exhaussements à condition qu'elle soit nécessaire pour les opérations compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 1.
2. Toutes constructions à moins de 10 mètres des berges de la Moselle et 6 mètres des autres cours d'eau.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. Cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

1. La façade sur rue des constructions doit être implantée à 4 mètres minimum du domaine public.

Implantation par rapport aux limites séparatives

2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du sol à l'égout de toiture du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Implantation sur une même propriété

3. Sans objet

Emprise au sol

4. Sans objet

Hauteur des constructions

5. Sans objet

ARTICLE UE 4 - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE UE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE UE 6 - STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité et devront être réalisées en dehors des voies publiques.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise. Cette largeur n'intègre pas les trottoirs.
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 services de faire demi-tour.
4. Les voiries piétonnes auront une emprise minimum de 1.40 mètres.

Accès

5. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - a) 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.
6. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les chemins piétonniers et les espaces verts ouverts au public.

ARTICLE UE 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

2. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur concernant l'assainissement non collectif.
3. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.
4. Dans les secteurs où le réseau est de type unitaire, les constructions et installations nouvelles devront à titre préventif être assainies par branchement séparatif.

Eaux pluviales

5. Les eaux pluviales issues des parcelles privées ne doivent pas s'écouler sur le domaine public
6. La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération et infiltration) est privilégiée, conformément aux orientations du SDAGE du bassin Rhin-Meuse. La gestion des eaux pluviales doit être réalisée le plus en amont possible afin de limiter les apports d'eau pluviale dans les réseaux.
7. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, tout en respectant les prescriptions du gestionnaire et les orientations du SDAGE.
8. L'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie devra être recherchée pour une utilisation domestique, et ce conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité – téléphone – télédistribution- éclairage public

9. 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.
10. 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.
11. Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2.2.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.
12. L'éclairage public mis en œuvre devra intégrer des solutions d'économie d'énergie (technologie Leds, pilotage et programmation, ...).

CARACTERE DE LA ZONE

Ce secteur est réservé plus spécifiquement aux activités artisanales et industrielles, il comprend en partie la ZAC dite « Zone Industrielle du Kickelsberg ».

Conformément à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de construction pouvant être réglementées, ce secteur est réservé aux constructions à **usage de commerce et d'activités de services ainsi qu'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**. Il est divisé en sous-secteurs qui autorisent certaines sous-destinations.

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Dans les zones d'aléa moyen, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées.

La commune est concernée par le couloir de bruit issu de la RD654 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon l'article L.571-10 du Code de l'environnement..

L'édification des clôtures et le ravalement des façades sont soumis à déclaration préalable conformément aux décisions du conseil municipal de BASSE HAM.

Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions définies à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs touchés par le risque inondation sont autorisées sous certaines conditions de réalisation d'utilisation ou d'exploitation fixées par le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles "inondations" de la commune de Basse-Ham approuvé par arrêté préfectoral n°2021-DDT-SRECC-UPR-8 du 29 novembre 2021.

La zone UX est concernée par des périmètres de protection établi autour de captages d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol dans les secteurs concernés sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux instaurant les périmètres de protection.

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

ARTICLE UX 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est requise (gardiennage, astreintes...).
2. En secteur UX, sont autorisées les activités suivantes :
 - commerce de gros
 - artisanat et commerce de détail
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - entrepôts et bureaux
 - industrie

3. En secteur UXz, sont autorisées les activités suivantes :
 - artisanat et commerce de détail
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - entrepôts et bureaux
4. Pour être constructible le terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites sous conditions ou autorisées

1. Les installations classées sont autorisées, sous réserve que les dispositions soient prises pour limiter les nuisances (selon les cas : bruits, vibrations, trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles ou dangereuses, vapeurs ou fumées, altération des eaux, dangers d'incendie ou d'explosion, action corrosive).
2. Les affouillements et exhaussements des sols a condition qu'ils soient liés à la création de réseaux ou d'infrastructure routière ou ferrées.

Sont interdites

3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles UX 1 et UX 2.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. Cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

1. Toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés au minimum à 5 mètres de l'alignement des voies (sans être inférieure à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté). Cette distance reste limitée à 5 mètres pour les pavillons de gardiens, les postes de détente et de transformation. Le long de la RD 654, la distance de retrait sera de 15 mètres minimum.

Implantation par rapport aux limites séparatives

2. Non réglementé

Implantation sur une même propriété

3. Non réglementé

Hauteur des constructions

4. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faitage (à compter du niveau de chaussée finie). Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques tels que silos, cheminées, tours de séchage.

Emprise au sol

5. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UX 4 - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général - Inscription dans le site

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Architecture et volumétrie

2. Deux constructions, implantées sur un même terrain, devront être traitées avec le même intérêt et être en harmonie l'une par rapport à l'autre.
3. Les constructions mitoyennes sont autorisées à condition de présenter une unité architecturale.
4. Les locaux techniques ou annexes seront sauf impératif de sécurité intégrés dans le bâtiment, ou devront constituer un ensemble architectural cohérent avec le bâtiment principal.

Matériaux, aspect, couleur

5. Les matériaux de façades seront choisis parmi ceux qui n'accrochent pas la poussière. Les murs qui ne seraient pas construits avec les mêmes matériaux que la façade, auront un aspect harmonisé avec ces derniers ; les matériaux suivants sont conseillés : béton net de décoffrage, élément de béton architectonique, glace, aluminium, céramique, bardages métalliques laqués (etc ...).
6. Dans tous les cas, les constructions devront présenter un aspect fini : les murs bruts construction (agglos, trique, creuse ...) devront être recouverts soit d'enduit peint, soit de bardages divers ... Certains matériaux sont déconseillés : notamment l'acier galvanisé, les plastiques colorés non stables.

Toitures

7. Les toitures présenteront une pente maximale de 15%.
8. Les toitures plates sont recommandées et dans ce cas la réalisation d'acrotères est obligatoire. Les toitures pourront être végétalisées.
9. Les fibrociments blancs, les tôles galvanisées non laquées ou sans recouvrement d'étanchéité sont interdits. L'emploi des matériaux de couleur foncée est fortement recommandé (vert noir).

Éléments de façade

10. Les couleurs de façades ne seront pas brillantes.
11. Dans le cas de réalisation par tranche, les extensions prévues devront apparaître sur les documents présentés en plan et en façade ainsi que les couleurs. En aucun cas, une réalisation partielle du projet ne devra nuire au fini de la construction de la première tranche.
12. Dans la mesure du possible, le plan de masse de chaque implantation industrielle devra tenir compte de la disposition adoptée sur les parcelles voisines de façon à regrouper s'il y a lieu les éléments de fonction identique (locaux, industriels, bureaux, parkings, espaces plantés ...) en vue :
 - a) de réduire certaines nuisances (regroupement des ateliers)
 - b) d'accroître l'importance des espaces verts propres à chaque parcelle
 - c) de rechercher systématiquement une qualité architecturale satisfaisante en limite de voie publique

Clôtures

13. La hauteur des clôtures est limitée à 2,20 m.
14. Les murs dont la hauteur est supérieure à 50cm sont interdits, à moins que ceux-ci ne présentent une disposition architecturale intéressante. Les clôtures grillagées sont permises.

Aires de stockage et dépôts à l'aire libre

15. Aucun dépôt à l'air libre ne sera accepté.
16. Chaque entreprise devra présenter dès le projet initial de son bâtiment, un emplacement de stockage couvert pour ses déchets, son stockage de marchandise et ses dépôts. Cet emplacement couvert sera conçu en harmonie avec le projet du bâtiment principal. Il pourra être intégré à l'architecture du bâtiment principal ou en être détaché, mais il devra faire partie du projet global et être traité avec la même qualité.

Télévision – radio

17. En dehors des antennes spécifiques à l'activité du constructeur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque, sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée.

ARTICLE UX 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Plantations existantes

1. Elles seront préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Espaces libres

2. Chaque parcelle devra présenter 20% de sa surface traitée en espace naturel. Les surfaces libres autres que le parking devront être aménagées afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

Parkings

3. Ils seront obligatoirement plantés à raison d'un massif arbustif de 4 m² pour trois emplacements de stationnement. Ces massifs arbustifs ne rentrent pas dans le décompte de la surface traitée en espace vert. Ces mêmes massifs arbustifs doivent être intégrés dans l'aménagement même du parking.

ARTICLE UX 6 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules de toutes catégories devra correspondre aux besoins des activités et installations et sera assuré en dehors des voies publiques.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UX 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voirie

2. 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 envisagées.
3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - a) 9 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
 - b) 7 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
 - c) 5 mètres d'emprise pour la voie tertiaire
5. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1,5 mètre d'emprise. Un trottoir partagé piéton/cycle devra avoir une emprise de 2,50 mètres.
6. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
7. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

Accès

8. Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile d'une largeur minimum de 6 mètres.
9. L'accès direct d'un terrain sur la RD 654 est interdit.
10. L'accès doit être aménagé de telle manière que soit assurée la sécurité des usagers de la route et que ses caractéristiques satisfassent aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères. L'accès ou les voies privées doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne laissent apparaître aucune parcelle enclavée ou inutilisable.

11. Cependant le principe d'accès commun est autorisé.
12. Toutes constructions, installations ou dépôt sont interdites sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées.
13. Toute installation ayant pour conséquence d'obliger à effectuer les opérations de chargement sur la voie publique, est interdite.

ARTICLE UX 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. La desserte en eau devra être assurée dans les conditions conformes aux règlements de la ville de BASSE-HAM.

Assainissement

Eaux usées

2. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur concernant l'assainissement non collectif.
3. Dans les secteurs où le réseau est de type unitaire, les constructions et installations nouvelles devront à titre préventif être assainies par branchement séparatif.

Eaux pluviales

4. Les eaux pluviales issues des parcelles privées ne doivent pas s'écouler sur le domaine public
5. La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération et infiltration) est privilégiée, conformément aux orientations du SDAGE du bassin Rhin-Meuse. La gestion des eaux pluviales doit être réalisée le plus en amont possible afin de limiter les apports d'eau pluviale dans les réseaux.
6. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, tout en respectant les prescriptions du gestionnaire et les orientations du SDAGE.
7. L'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie devra être recherchée pour une utilisation domestique, et ce conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux industrielles

8. A défaut de possibilité de convention de rejet vers les installations d'épuration communales, des installations spécifiques d'épuration seront exigées pour les effluents industriels.
9. Les propriétaires de terrain auront à prendre en charge les frais de raccordement aux divers réseaux ainsi que les frais de réalisation des postes de transformation, de détente de gaz, des installations d'épuration éventuellement nécessaires et de la mise hors service des installations d'épuration réalisées en cas de phase transitoire.

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur englobe en totalité la ZAC dénommée « Parc d'activités UNICOM ».

Conformément à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de construction pouvant être réglementées, ce secteur est réservé aux constructions à **usage de commerce et d'activités de services ainsi qu'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**. Il est divisé en sous-secteurs qui autorisent certaines sous-destinations :

- UZa (artisanat et commerce de détail, commerce de gros, entrepôts et bureaux, industrie)
- UZab (artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, entrepôts et bureaux)
- UZb (artisanat et commerce de détails, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, entrepôts et bureaux)
- UZc (emprises ferroviaires).

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Dans les zones d'aléa moyen, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées.

La commune est concernée par le couloir de bruit issu de la RD654 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon l'article L.571-10 du Code de l'environnement..

L'édification des clôtures et le ravalement des façades sont soumis à déclaration préalable conformément aux décisions du conseil municipal de BASSE HAM.

Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions définies à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs touchés par le risque inondation sont autorisées sous certaines conditions de réalisation d'utilisation ou d'exploitation fixées par le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles "inondations" de la commune de Basse-Ham approuvé par arrêté préfectoral n°2021-DDT-SRECC-UPR-8 du 29 novembre 2021.

La zone UZ est concernée par des périmètres de protection établi autour de captages d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol dans les secteurs concernés sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux instaurant les périmètres de protection.

ARTICLE UZ 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**Sont admises**

1. L'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation.
2. Pour être constructible le terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
4. En secteur UZa, sont autorisées les activités suivantes :
 - artisanat et commerce de détail
 - commerce de gros
 - entrepôts et bureaux
 - Industrie
5. En secteur UZab, sont autorisées les activités suivantes :
 - artisanat et commerce de détail
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - entrepôts et bureaux
6. En secteur UZb, sont autorisées les activités suivantes :
 - artisanat et commerce de détails
 - commerce de gros
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - entrepôts et bureaux

ARTICLE UZ 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**Sont admises sous conditions**

1. Les installations classées sont autorisées, sous réserve que les dispositions soient prises pour limiter les nuisances (selon les cas : bruits, vibrations, trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles ou dangereuses, vapeurs ou fumées, altération des eaux, dangers d'incendie ou d'explosion, action corrosive).
2. En secteur UZc, les affouillements et exhaussements des sols à conditions qu'ils soient liés à la création de réseaux ou d'infrastructure routière ou ferrées.

Sont interdites

3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles UZ1 et UZ 2.
4. En secteur UZc, toutes les constructions sont interdites.

ARTICLE UZ 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Dans les secteurs UZa, UZab UZb

1. La construction projetée doit observer un recul de 5 mètres minimum par rapport au domaine public.
2. La construction projetée doit observer un recul de 8.50 mètres minimum par rapport à la RD654.

Implantation par rapport aux limites séparatives

3. Non réglementé

Implantation sur une même propriété

Dans les secteurs UZa, UZab Uzb

4. Deux constructions, implantées sur un même terrain, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur en tout point du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 4m.

Hauteur des constructions

Pour les secteurs UZa, UZab Uzb

5. La hauteur des constructions projetées ne devra pas excéder 12 m au faitage ou 9.50 mètres à l'acrotère pour les toitures plates
6. La hauteur est calculée à partir du niveau de chaussée finie.
7. Les règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques ainsi qu'aux équipements d'infrastructure de type château d'eau, pylônes EDF, ...

Emprise au sol

Dans les secteurs UZa, UZab Uzb

8. Les dépôts à l'air libre ne doivent pas dépasser 20% de la surface du terrain.
9. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain.

La surface de plancher ne pourra excéder :

- a) 22 000 m² en secteur Uza
- b) 4 600 m² en secteur Uzab
- c) 15 000 m² en secteur Uzb

ARTICLE UZ 4 - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans les secteurs UZa, UZab UZb

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

Volume

2. Les bâtiments accolés devront former un ensemble architectural harmonieux.

Toiture

3. Les toitures présenteront une pente maximale de 15%.
4. Les toitures plates sont autorisées, dans ce cas la réalisation d'un acrotère est obligatoire.

Extensions et bâtiments annexes

5. Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux de qualité semblable à ceux du corps du bâtiment principal.

Matériaux de façade

6. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés, divers, ...) est interdit.
7. Les façades latérales et arrière doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

Clôtures

8. Les nouvelles clôtures devront participer à l'ambiance de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.

Clôtures sur domaine public :

9. Elles seront constituées soit d'une haie vive soit d'un alignement d'arbres. Elles pourront être doublées d'un grillage plastifié vert à larges mailles d'une hauteur maximum de 2.20 m.

Clôtures en limite séparative :

10. Elles seront constituées d'un grillage plastifié vert d'une hauteur 2.20 m maximum doublé ou non d'une haie vive.

Aires de stockage et dépôts à l'aire libre

11. Les aires de stockages et dépôts à l'air libre ne devront pas être visible depuis les voies de circulation et seront entretenus et aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect du lieu ne s'en trouvent pas altérés.

Postes de transformation abonnés / détente gaz

12. Les postes doivent être intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et revêtements de cette construction.
13. Tous les coffrets EDF, GDF, France Télécom, etc. seront intégrés dans une maçonnerie en limite de propriété à une hauteur maxi de 1.50 m hors sol : à compter du sol fini de la route ou du trottoir.

Télévision - radio

14. En dehors des antennes spécifiques à l'activité du constructeur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque, sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée.

ARTICLE UZ 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UZa, UZab UZb :

1. Les plantations existantes seront préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. 15% au moins de l'unité foncière, distinct des aires de stationnement et de dégagement devra être traité en espace vert.
3. Les surfaces libres autres que le parking devront être plantées à raison d'un arbre par tranche entamée de 200 m² de surface bâtie au sol.
4. Tout constructeur sera tenu de réaliser un alignement d'arbres espacés de 8m, dans l'espace vert privé le long des voies secondaires.
5. Pour les écrans situés en fond de zone, le long de la voie ferrée, une haie sera plantée faisant office d'écran végétal.

Déchets industriels (liquides et solides)

6. Tous types de déchets seront interdits sur l'ensemble des zones libres des parcelles. Ils devront être confinés ou intégrés dans des bâtiments spécifiques.
7. En tout état de cause, ils seront non visibles depuis le domaine public.

Parkings

8. Ils seront obligatoirement plantés à raison d'un arbre pour trois emplacements de stationnement.

ARTICLE UZ 6 - STATIONNEMENT

Dans les secteurs UZa, UZab, UZb

1. Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des activités et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
2. L'accès des parkings précités, desservis par la voie interne de la zone, devra être le plus éloigné possible du giratoire sud-ouest ; une distance minimale de 250 m étant exigée.
3. En secteur UZb, la surface de parking des établissements recevant une clientèle importante (surfaces commerciales supérieures à 600 m²) devra être dimensionnée pour accueillir les véhicules lors des fortes affluences.

ARTICLE UZ 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**Voirie**Dans les secteurs UZa, UZab UZb

1. Les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, quel qu'en soient leurs destinations, doivent présenter les caractéristiques suivantes :
 - a) cheminement piéton : emprise minimum : 1,50 m
 - b) voirie automobile : largeur minimum des chaussées
 - ↳ à double sens : 5,00 m
 - ↳ à sens unique : 3,50 m
2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

AccèsDans les secteurs UZa, UZab et UZb

3. L'accès direct aux terrains est interdit sur la RD 654.
4. L'accès doit être aménagé de telle manière que soit assurée la sécurité des usagers de la route et que ses caractéristiques satisfassent aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.
5. L'accès ou les voies privées doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne laissent apparaître aucune parcelle enclavée ou inutilisable.
6. Les accès communs sont autorisés.

ARTICLE UZ 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable**

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

AssainissementEaux usées

2. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur concernant l'assainissement non collectif.
3. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.
4. Dans les secteurs où le réseau est de type unitaire, les constructions et installations nouvelles devront à titre préventif être assainies par branchement séparatif.

Eaux pluviales

5. Les eaux pluviales issues des parcelles privées ne doivent pas s'écouler sur le domaine public
6. La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération et infiltration) est privilégiée, conformément aux orientations du SDAGE du bassin Rhin-Meuse. La gestion des eaux pluviales doit être réalisée le plus en amont possible afin de limiter les apports d'eau pluviale dans les réseaux.
7. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, tout en respectant les prescriptions du gestionnaire et les orientations du SDAGE.
8. L'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie devra être recherchée pour une utilisation domestique, et ce conformément à la réglementation en vigueur.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

La zone 1AU comprend quatre sous-secteurs :

- la zone 1AUa est plus spécifiquement réservée à des équipements médico-sociaux (Etablissement d'Hébergement de Personnes Agées Dépendantes ou logements adaptés pour séniors).
- la zone 1AUB correspond au secteur habitat de la ZAC du Kickelsberg
- la zone 1AUg : il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'implantation d'activités de loisirs et d'un golf, localisée dans la ZAC du Kickelsberg

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Dans les zones d'aléa moyen, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées.

La commune est concernée par le couloir de bruit issu de la RD654 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon l'article L.571-10 du Code de l'environnement..

L'édification des clôtures et le ravalement des façades sont soumis à déclaration préalable conformément aux décisions du conseil municipal de BASSE HAM.

Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions définies à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs touchés par le risque inondation sont autorisées sous certaines conditions de réalisation d'utilisation ou d'exploitation fixées par le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles "inondations" de la commune de Basse-Ham approuvé par arrêté préfectoral n°2021-DDT-SRECC-UPR-8 du 29 novembre 2021.

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

ARTICLE 1AU 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont admises

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 2 à condition :
 - a) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
 - b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
 - c) Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaissés de zone ou zone dont la superficie ne permet pas de réaliser le nombre de construction minimum exigé ; dans ce cas, les constructions au coup par coup sont autorisées.

Les constructions qui abritent des animaux domestiques sous réserve qu'elles respectent le Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE 1AU 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits

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 dépôts de toutes natures
3. les carrières ou décharges
4. les habitations légères de loisirs
5. le stationnement de caravanes
6. l'aménagement de terrains pour le camping

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. Cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

1. La façade de la construction principale sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer
2. Dans le secteur 1AUb, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de toute construction donnant sur les cheminements piétons au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du sol à l'égout de toiture du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Les annexes ne peuvent s'implanter entre les façades principales de la construction principale et les voies.

Implantations par rapport aux limites séparatives

4. 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 du sol à l'égout de toiture du bâtiment projeté., sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Cet article ne s'applique pas aux annexes.

Implantation sur une même propriété

5. Les constructions principales non contiguës devront être distantes l'une de l'autre d'une longueur au moins égale à la demi-somme des hauteurs du sol à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Cet article ne s'applique pas aux annexes.
6. Les bâtiments principaux non contigus qui abritent plus de 2 logements devront être distants d'au moins 6 mètres.

Hauteur des constructions

7. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9,5 mètres à l'égout de la toiture.
8. La hauteur des garages annexes sera limitée à 3 m à l'égout de toiture. La hauteur des autres annexes (abris de jardins, ...) est limitée à 2,50 m à l'égout de la toiture.
9. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
 - a) 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.
10. Pour les aménagements sous toiture, un seul niveau est autorisé.

Emprise au sol

11. L'emprise au sol totale, hors piscine et carports, est limitée à 50 %
12. La surface totale de l'ensemble des constructions annexes, hors piscines et carports, ne peut être supérieure à 40 m².
13. Dans le secteur 1AUB l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12 m²
14. L'emprise au sol des piscines est limitée à 40 m² par unité foncière.

ARTICLE 1AU 4 - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspects extérieurs

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - a) le volume et la toiture
 - b) les matériaux, l'aspect et la couleur
 - c) les éléments de façade, tels que percements et balcons
 - d) l'adaptation au sol
2. Les constructions annexes présenteront une pente et une couleur de toiture ainsi qu'une couleur de façade similaires à la construction principale.

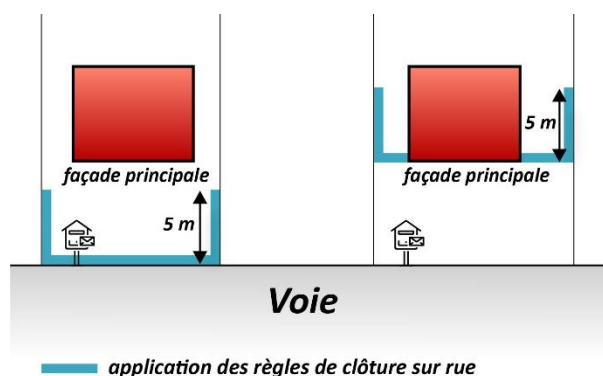
3. Les appareils de climatisation et ceux destinés au chauffage des habitations ou des piscines susceptibles d'être bruyants doivent être insonorisés afin de ne pas générer de nuisance ou gêne pour le voisinage. Ils sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public, de même pour les prises ou rejet d'air de type ventouse sauf s'ils sont intégrés dans un caisson traité en harmonie avec la façade de la construction principale.
4. Sont interdits tous les pastiches d'une architecture archaïque et étrangère à la région, ainsi que les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, de même que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtres et briques creuses.
5. Les constructions en bande devront être conçues de manière à éviter une continuité monotone.

Toiture

6. Le faitage principal et les versants de toits seront parallèles à la rue à l'exception des parcelles d'angle et des parcelles situées en extrémité d'impasse.
7. Sont interdits toute imitation de matériaux et les couleurs qui n'existeraient pas dans la palette des couleurs déjà utilisée dans la commune.
8. Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur 1Aub qui dispose de ses propres règles (pièce PA10 – règlement du Permis d'aménager).

Clôtures

9. Entre deux terrains limitrophes, la hauteur de la clôture sera calculée à partir du terrain naturel le plus bas.
10. Les places de stationnement privées accessibles depuis la voie publique doivent être ouvertes en permanence.
11. Le long du domaine public :
 - a) Les clôtures seront constituées d'un muret qui n'excèdera pas 40 cm et/ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie. Le dispositif à claire-voie assurera un minimum de 30% de transparence répartie sur l'ensemble de la clôture.
 - b) Les clôtures implantées :
 - ↳ à l'avant ou dans le prolongement de la façade principale (adresse postale) ;
 - ↳ sur les 5 premiers mètres en retour le long des limites latérales ;



respecteront les dispositions suivantes :

- ↳ Hauteur maximale de la clôture et/ou de la haie : 1,20 m

c) Les autres clôtures respecteront les dispositions suivantes :

- ↳ Le long d'une rue ouverte à la circulation automobile – hauteur maximale de la clôture et/ou de la haie : 1,20 m
- ↳ Le long d'une voie en impasse ou d'un autre espace public : hauteur maximale de la clôture et/ou de la haie : 1,80 m

12. Sur limites séparatives

- d) Les clôtures seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut qui n'excèdera pas 40 cm et/ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie.
- e) Hauteur maximale de la clôture et/ou de la haie : 1,80 m

13. Néanmoins, pour les parcelles d'angles, la hauteur maximale de la clôture et de la haie pourra être limitée à 1,20 m pour des questions de visibilité et de sécurité pour les usagers.

14. Les piliers de clôtures, portillons ou portails seront de même hauteur que la clôture.

15. Ces prescriptions ne s'appliquent pas au secteur 1AUb qui dispose de ses propres règles (pièce PA10 – règlement du Permis d'aménager).

Antennes

16. Les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

ARTICLE 1AU 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Au minimum 30% de la surface du terrain devra être traité en espace vert.
2. Toute construction devra être accompagnée de plantations à raison d'un arbre à haute tige ou 2 arbustes par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher créée.
3. 50% de la surface depuis le domaine public jusqu'au bâtiment (marge de recul) devra être traité en espace vert planté par des arbustes et autres plantations et permettant l'infiltration des eaux pluviales afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie.
4. Dans le secteur 1AUg, les parkings seront obligatoirement plantés à raison d'un massif arbustif de 4m² pour trois emplacements de stationnement. Ces massifs arbustifs ne rentrent pas dans le décompte de la surface traitée en espace vert. Ces mêmes massifs doivent être intégrés dans l'aménagement du parking.
5. Ces prescriptions ne s'appliquent pas au secteur 1AUb qui dispose de règles spécifiques inscrites dans le cahier des charges de cession des terrains

ARTICLE 1AU 6 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- Maison individuelle	3 emplacements
- Studio ou 1 pièce	1 emplacement
- Logement de 2 ou 3 pièces	2 emplacements
- Logement de 4, 5 pièces et plus	3 emplacements

Par tranche de 4 logements dans un même ensemble immobilier, 2 places supplémentaires de stationnement devront être ajoutées à celles déjà prévues dans le tableau ci-dessus :

- Hôtel	1 emplacement par chambre
- Restaurant	1 emplacement pour 10 m ²
- Commerces supérieurs à 100 m ² de surfaces de vente	1 emplacement pour 20 m ²
- Salle de cinémas, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- Bureaux, professions libérales	1 emplacement pour 15 m ²
- Hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- Artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
- Atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
3. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
4. Il est de plus imposé l'aménagement d'une place de stationnement vélo de 1,5 m²
 - Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de logement ;
 - Pour chaque tranche entamée de 80 m² de surface de plancher de bureaux.
5. Les places de stationnement privées accessibles depuis la voie publique doivent être ouvertes en permanence.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - a) 9 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
 - b) 7 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
 - c) 5 mètres d'emprise pour la voie tertiaire

3. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1,5 mètre d'emprise. Un trottoir partagé piéton/cycle devra avoir une emprise de 2,50 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

5. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - a) la défense contre l'incendie et la protection civile
6. 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.
7. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les chemins piétonniers et les espaces verts ouverts au public.
8. Un seul accès véhicule est autorisé par parcelle constructible. Cet accès sera limité à 6 mètres de large.
9. Un deuxième accès peut être autorisé sous conditions :
 - a) Qu'il maintienne la possibilité d'au moins un emplacement de stationnement en bordure de parcelle le long de la façade.
 - b) Qu'il reste ouvert sur l'espace public.
 - c) Qu'il ne soit pas générateur d'une gêne pour les accès et le stationnement vis-à-vis en domaine public.
 - d) Qu'il n'obère pas les possibilités d'accès dans des conditions comparables de la parcelle vis-à-vis.

ARTICLE 1AU 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

2. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur concernant l'assainissement non collectif.
3. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.
4. Dans les secteurs où le réseau est de type unitaire, les constructions et installations nouvelles devront à titre préventif être assainies par branchement séparatif.

Eaux pluviales

5. Les eaux pluviales issues des parcelles privées ne doivent pas s'écouler sur le domaine public
6. La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération et infiltration) est privilégiée, conformément aux orientations du SDAGE du bassin Rhin-Meuse. La gestion des eaux pluviales doit être réalisée le plus en amont possible afin de limiter les apports d'eau pluviale dans les réseaux.
7. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, tout en respectant les prescriptions du gestionnaire et les orientations du SDAGE.
8. L'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie devra être recherchée pour une utilisation domestique, et ce conformément à la réglementation en vigueur.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'exploitation agricole et forestière avec comme seule sous destination l'**exploitation agricole**.

Elle comprend en outre :

- Le secteur Aph qui concerne une zone pour l'installation d'équipement public ou privée permettant la valorisation et la production d'énergie renouvelable.
- Le secteur de gravières Ag qui est destiné, au fur et à mesure de l'exploitation, à être aménagé en zone écologique naturelle. Le végétal et l'aquatique demeurent les caractéristiques dominantes et l'aménagement de ce site fera l'objet d'un accord préalable entre l'exploitant et la commune. Le bâti visant à accompagner les activités d'extraction y sera très limité.

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Dans les zones d'aléa moyen, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées.

La commune est concernée par le couloir de bruit issu de la RD654 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon l'article L.571-10 du Code de l'environnement..

L'édification des clôtures et le ravalement des façades sont soumis à déclaration préalable conformément aux décisions du conseil municipal de BASSE HAM.

Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions définies à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs touchés par le risque inondation sont autorisées sous certaines conditions de réalisation d'utilisation ou d'exploitation fixées par le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles "inondations" de la commune de Basse-Ham approuvé par arrêté préfectoral n°2021-DDT-SRECC-UPR-8 du 29 novembre 2021.

La zone A est concernée par des périmètres de protection établi autour de captages d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol dans les secteurs concernés sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux instaurant les périmètres de protection.

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

ARTICLE A 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination dans la limite de
 - 30% de l'emprise au sol existante et 30 m² d'emprise au sol supplémentaire ;
 - La hauteur de la construction existante.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

3. Dans le secteur Aph, l'installation d'équipement pour la production d'énergie renouvelable.
4. Dans le secteur Ag, l'ouverture et l'exploitation de gravières ainsi que les installations indispensables à l'extraction et au stockage provisoire des matériaux. Ces travaux et le périmètre exact sur lequel ils porteront, devront au préalable avoir été autorisés par arrêté préfectoral.
5. Dans le secteur Ag, les travaux nécessaires au réaménagement du site en vue de la création d'une zone écologique naturelle.
6. Dans le secteur Ag, les équipements publics nécessaires à la sécurité et à la salubrité de la zone ainsi qu'à sa valorisation dans le cadre du projet de zone écologique naturelle.

Sont admises sous conditions

7. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (UA, UB, AU).
8. Les constructions à usage d'habitation, à la triple condition suivante :
 - a) qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
 - b) qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles
 - c) qu'elles respectent les distances imposées par la classification des bâtiments agricoles
9. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (UA, UB et AU).
10. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits

1. La création d'accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 1.
3. Toutes constructions à moins de 10 mètres des berges de la Moselle et 6 mètres des autres cours d'eau

ARTICLE A 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Excepté l'alinéa 2, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - a) 50 m de l'alignement de la RD 654
 - b) 20 m de l'alignement de la RD 56

Implantations par rapport aux limites séparatives

3. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du sol à l'égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3,00 m.

Implantation sur une même propriété

4. L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 150 m² par unité foncière.
5. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

Hauteur des constructions

6. Les constructions à usage d'habitation ne pourront excéder 6 mètres de hauteur.
7. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
8. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur 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.

ARTICLE A 4 - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture
 - les matériaux, l'aspect et la couleur
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons
 - l'adaptation au sol

ARTICLE A 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Sans objet

ARTICLE A 6 - STATIONNEMENT

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

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise pour la voirie à double sens et 3.50 mètres pour les voiries à sens unique. Ces largeurs n'intègrent pas les trottoirs.
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 faire demi-tour.
4. Les cheminements piétons devront avoir une emprise de 1.40 mètres.

Accès

5. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - a) la défense contre l'incendie et la protection civile
6. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers touristiques et les voies express.

ARTICLE A 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

2. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur concernant l'assainissement non collectif.
3. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.
4. Dans les secteurs où le réseau est de type unitaire, les constructions et installations nouvelles devront à titre préventif être assainies par branchement séparatif.

Eaux pluviales

5. Les eaux pluviales issues des parcelles privées ne doivent pas s'écouler sur le domaine public
6. La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération et infiltration) est privilégiée, conformément aux orientations du SDAGE du bassin Rhin-Meuse. La gestion des eaux pluviales doit être réalisée le plus en amont possible afin de limiter les apports d'eau pluviale dans les réseaux.
7. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, tout en respectant les prescriptions du gestionnaire et les orientations du SDAGE.
8. L'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie devra être recherchée pour une utilisation domestique, et ce conformément à la réglementation en vigueur.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle avec comme seule sous destination l'**exploitation forestière**. Lorsqu'elle n'est pas exploitée, cette zone doit être préservée ou restaurée. Elles peuvent présenter un intérêt d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend en outre les sous-secteurs suivants :

- La zone Na s'inscrit dans la ZAC « base de loisirs nautiques » ; elle est destinée essentiellement aux activités de loisirs et de résidences (hôtellerie, résidence principale sous conditions, activités sportives, restauration, petit commerce en lien avec les loisirs et l'activité du Port et du camping). S'agissant également d'une ancienne plateforme industrielle, le risque de pollution doit être surveillé.
- La zone NL s'inscrit dans la ZAC « base de loisirs nautiques » ; elle consacre un secteur entièrement dédié au projet de port de plaisance, aux activités de loisirs et résidence (camping, hébergement de loisirs lacustres, résidence principale lacustre sous conditions, activités sportives, restauration).
- La zone Nens qui correspond au secteur naturel identifié comme espace naturel sensible et Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique.
- La zone Ne qui correspond au secteur naturel permettant l'installation des équipements liés au projet de TCSP mené par le SMITU, la commune de Basse-Ham se situant à l'une des extrémités de cette nouvelle ligne. Ces équipements seront essentiellement composés de places de stationnement et d'un abribus, dans les conditions définies par les services de l'Etat en charge du Plan de Prévention des Risques Inondations.

Espaces boisés classés : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des lotissements.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Dans les zones d'aléa moyen, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées.

La commune est concernée par le couloir de bruit issu de la RD654 imposant la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique, selon l'article L.571-10 du Code de l'environnement..

L'édification des clôtures et le ravalement des façades sont soumis à déclaration préalable conformément aux décisions du conseil municipal de BASSE HAM.

Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions définies à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs touchés par le risque inondation sont autorisées sous certaines conditions de réalisation d'utilisation ou d'exploitation fixées par le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles "inondations" de la commune de Basse-Ham approuvé par arrêté préfectoral n°2021-DDT-SRECC-UPR-8 du 29 novembre 2021.

La zone N est concernée par des périmètres de protection établi autour de captages d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol dans les secteurs concernés sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux instaurant les périmètres de protection.

Le secteur Na est couvert par un secteur d'information sur les sols instauré par l'arrêté DCAT/BEPEn°111 du 06/07/2020 définissant des prescriptions sur l'ancien site de la société SLR à Basse-Ham.

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

ARTICLE N 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont admis

1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
2. Dans le secteur NL :
 - a) les équipements liés aux activités portuaires (par exemple capitainerie, aires techniques, hangar à bateaux, accastillage ...)
 - b) les équipements collectifs à vocation de loisirs, de détente (y compris aires de camping et de caravanning)
 - c) les équipements liés à des installations de loisirs
 - d) les hôtels, les restaurants ou les points de restauration
 - e) les installations d'hébergement de loisirs lacustres sous conditions
 - f) les constructions de résidences principales sous conditions
 - g) Les aires de stationnement sont également autorisées et un traitement qualitatif devra être recherché
3. Dans le secteur Na :
 - a) les équipements collectifs à vocation de loisirs, de détente
 - b) les équipements sportifs
 - c) les hôtels, les restaurants ou les points de restauration
 - d) les commerces en lien avec les activités de loisirs
 - e) les installations d'hébergement de loisirs
 - f) les constructions de résidences principales sous conditions
 - g) les aires de stationnement sont également autorisées et un traitement qualitatif devra être recherché

Sont admises sous condition

4. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt.
5. L'extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination dans la limite de
 - 30% de l'emprise au sol existante et 30 m² d'emprise au sol supplémentaire ;
 - La hauteur de la construction existante.

6. Les constructions, installations et ouvrages liées à l'activité fluviale, à la mise en valeur et à l'exploitation des cours d'eau de la Moselle et de la Bibiche, et aux activités de sports, de loisirs et de tourisme.
7. Les installations "légères" (cabanon de pêche, petit local, ...) à condition qu'elles soient liées à une activité de protection de l'environnement, de sport ou de loisir et qu'elles s'inscrivent dans le périmètre d'un étang.
8. Pour la zone NI, incluse dans le périmètre de la ZAC de loisirs nautiques, la construction d'équipements techniques, de restaurants, de bâtiment à vocation de loisirs, d'hébergement de loisirs ou de résidences principales (limité à 6 résidences) sont autorisés à condition que soit maintenu le libre écoulement et libre épandage des eaux de crues et que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes et des biens soit supérieur à la côte correspondant aux plus hautes eaux connues augmentée de 30cm.
9. Pour la zone Na, incluse dans le périmètre de la ZAC de loisirs nautiques, les équipements collectifs à vocation sportive, de loisirs, de détente, les hôtels, les restaurants, les hébergements de loisirs ou de résidences principales (limité à 6 résidences) sont autorisés à condition que l'Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires du projet soit compatible avec la destination du bâtiment à construire.

ARTICLE N 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits

1. Les nouveaux accès individuels hors agglomération sur la RD654 et RD56.
2. La création d'accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 1.
4. Toutes constructions et installations diverses en secteur Nens.
5. Toutes constructions à moins de 10 mètres des berges de la Moselle et 6 mètres des autres cours d'eau.

ARTICLE N 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2. En secteur NL et Na et sauf dispositions particulières figurant dans le cahier des charges de cession des terrains, les constructions devront être reculées à 6 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Implantations par rapport aux limites séparatives

3. A moins que l'extension ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout au bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Implantation sur une même propriété

4. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

Emprise au sol

Dans le secteur NL et Na

5. L'emprise totale maximum au sol est de 50 % de la surface du terrain.

Hauteur des constructions

En secteur NL et Na

6. La hauteur maximale des constructions sur l'ensemble de la zone sera de niveau R+3+combes sans dépasser 15 mètres à l'égout de toiture.
7. Les dispositions de l'alinéa 6 ne s'appliquent ni aux installations techniques indispensables à la zone, ni aux ouvrages de faible emprise tels que cheminées, ventilations, locaux techniques, à condition d'avoir été regroupés au maximum et traités comme des éléments architecturaux.

ARTICLE N 4 - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE N 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le secteur Ne, les espaces aménagés tels que stationnement, voirie, ... devront être réalisés avec des revêtements perméables et devront permettre l'infiltration des eaux de pluies.

ARTICLE N 6 - STATIONNEMENT

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

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise pour la voirie à double sens et 3.50 mètres pour les voiries à sens unique. Ces largeurs n'intègrent pas les trottoirs.
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 faire demi-tour.
4. Les cheminements piétons devront avoir une emprise de 1.40 mètres.

Accès

5. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - a) La défense contre l'incendie et la protection civile
 - b) 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.
6. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers touristiques et les voies express.

ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

2. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur concernant l'assainissement non collectif.
3. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.
4. Dans les secteurs où le réseau est de type unitaire, les constructions et installations nouvelles devront à titre préventif être assainies par branchement séparatif.

Eaux pluviales

5. Les eaux pluviales issues des parcelles privées ne doivent pas s'écouler sur le domaine public
6. La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération et infiltration) est privilégiée, conformément aux orientations du SDAGE du bassin Rhin-Meuse. La gestion des eaux pluviales doit être réalisée le plus en amont possible afin de limiter les apports d'eau pluviale dans les réseaux.
7. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, tout en respectant les prescriptions du gestionnaire et les orientations du SDAGE.
8. L'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie devra être recherchée pour une utilisation domestique, et ce conformément à la réglementation en vigueur.

DEFINITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

LES EMPLACEMENTS RESERVES

MODE D'EMPLOI :

Si votre terrain est touché par un emplacement réservé pour une voie ou un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert : vous repérez sur le plan, le terrain faisant l'objet de cette réserve et son numéro de référence inscrit dans un cercle. Connaissant le n° de référence, vous recherchez dans le tableau ci-après, qui vous fournit la désignation de l'opération projetée sur cette réserve, la collectivité ou le service public qui en a demandé l'inscription au PLU ainsi que sa superficie approximative.

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
----	-------------	--------------	------------

I – VOIRIE

1	Création d'un accès à la zone naturelle	Commune de BASSE-HAM	2 ares
2	Elargissement de rue – aménagement équipement publics	Commune de BASSE-HAM	11 ares
3	Création d'un accès à la zone naturelle	Commune de BASSE-HAM	3 ares
4	Création d'un accès à la zone naturelle	Commune de BASSE-HAM	2 ares
7	Création d'un accès à zone de garages	Commune de BASSE-HAM	3 ares
8	Création d'un accès zone agricole	Commune de BASSE-HAM	57 ares
9	Elargissement voie d'accès à l'espace socio-culturel	Commune de BASSE-HAM	10 ares
10	Création accès projets de développement habitat	Commune de BASSE-HAM	15 ares
14	Création d'usoirs	Commune de BASSE-HAM	25 ares
15	Création d'usoirs	Commune de BASSE-HAM	11 ares
16	Création d'usoirs	Commune de BASSE-HAM	13 ares
17	Création d'usoirs	Commune de BASSE-HAM	6 ares

II – OUVRAGES PUBLICS

6	Aménagement espace public	Commune de BASSE-HAM	2 ares
11	Aménagement espace public	Commune de BASSE-HAM	25 ares
12	Aménagement espace public	Commune de BASSE-HAM	30 ares

III – INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

NEANT

VI- ESPACES VERTS

NEANT

V- PROGRAMME DE LOGEMENT DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

NEANT

Total

2 hectares et 15 ares

DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNEES A L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME (ARTICLE L152-2 DU CODE DE L'URBANISME)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

Article L151-41

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, 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. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- 6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L.152-2, L.311-2 ou L.424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Article L230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Article L230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 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 L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, 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 L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L.242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

Article L230-4

Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, 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 L. 230-3. 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 L. 230-3.

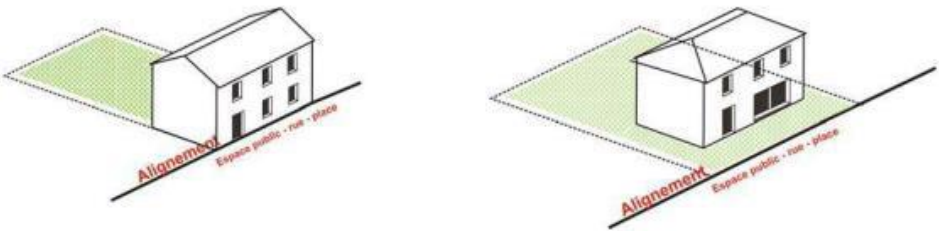
Article L230-5

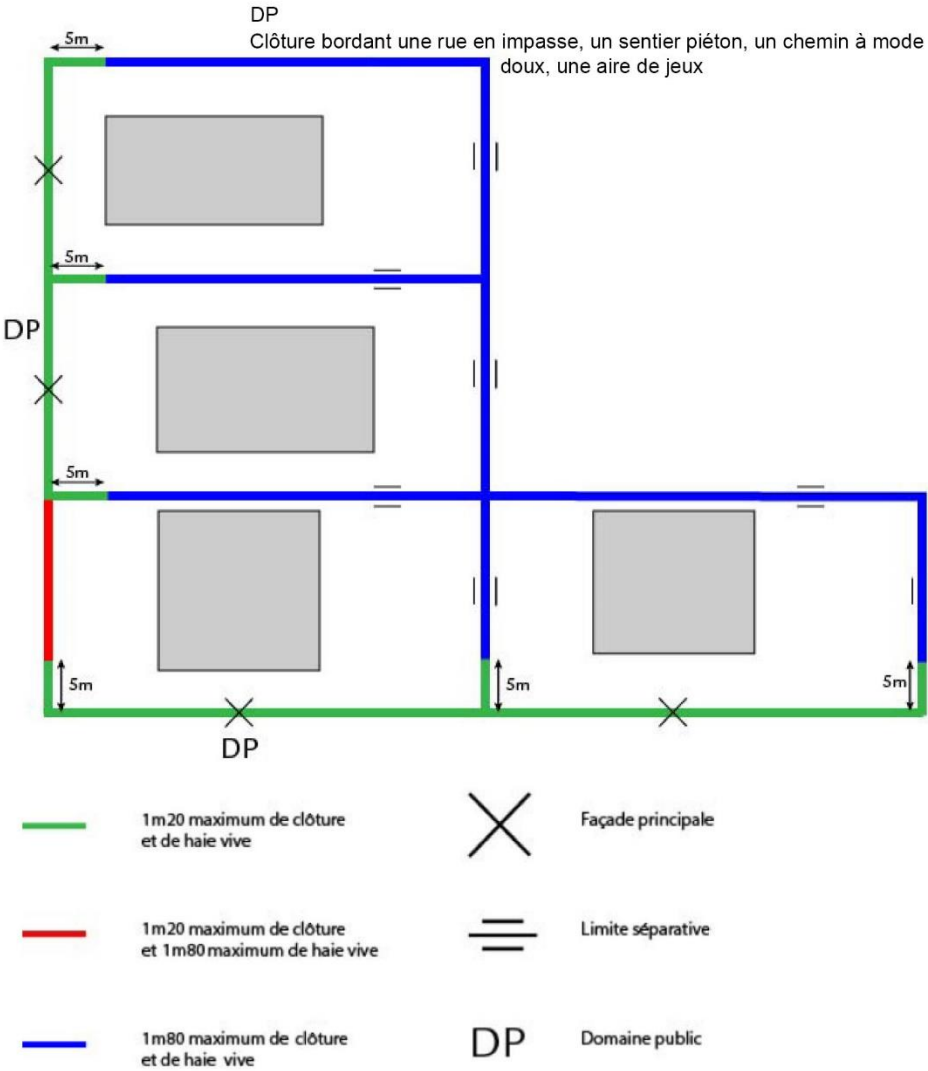
L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure.

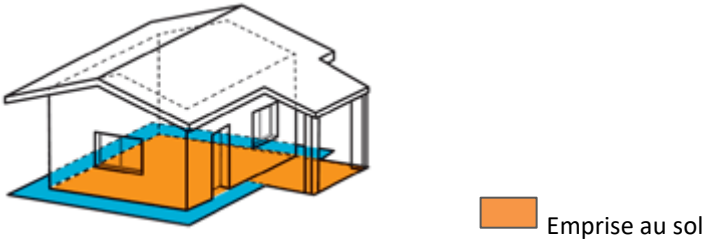
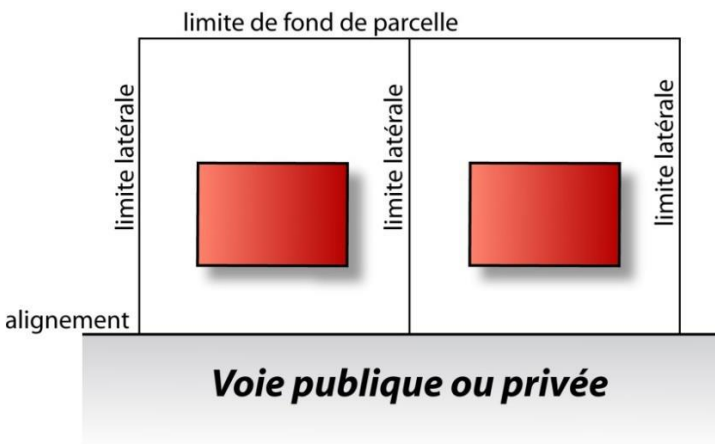
Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

LEXIQUE

Les présentes définitions et schémas figurant dans le lexique ont pour objet d'éclairer les usagers sur les termes ou les notions développées dans le règlement

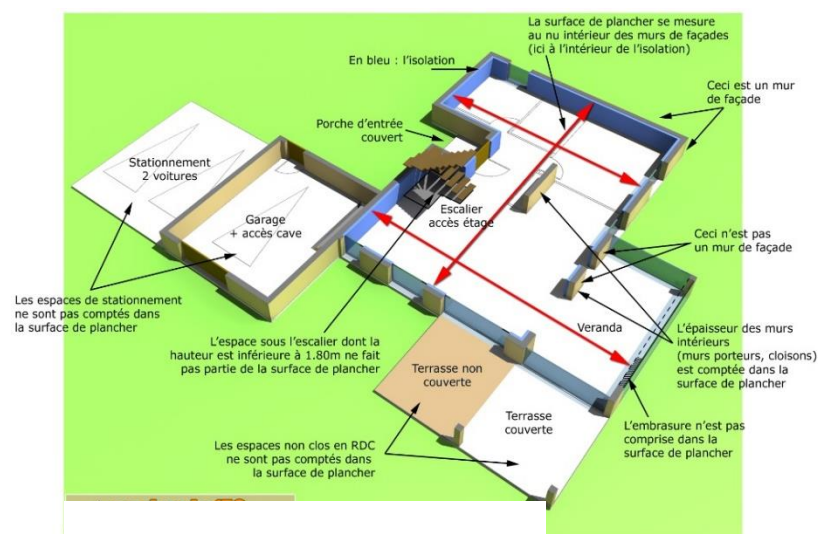
Ajourée	Type de clôture ou garde-corps formé de barreaux ou de grillage, espacés et laissant le jour entre eux
Alignement	C'est la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines 
Annexes	Sont considérés comme des bâtiments annexes, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale. Leur fonctionnement est lié à la construction principale. Par exemple, pour une construction d'habitation : garage, remise, abri de jardin, piscine, local technique pour piscine, atelier, cellier... Les annexes sont situées sur le même terrain que la construction principale ; elles peuvent être implantées isolément (annexes non attenantes) ou accolées (annexes attenantes) sans être intégrées à la construction principale (pas de continuité ou de communication directe).
Bâtiment ou construction principale	Bâtiment ou construction le plus important dans un ensemble bâti ayant la même fonction
Bâtiment ou construction annexe	Contigüe ou non à une construction principale, il s'agit d'une construction de volume et d'emprise limités qui est directement liée à la destination de la construction principale. Une construction annexe ne peut être affectée à l'usage d'habitation. L'emprise au sol totale des constructions annexes ne peut être supérieure à celle de la construction principale. Elles sont limitées en surface et hauteurs selon la zone sur laquelle elles se situent. Peuvent être considérées comme constructions annexes, les garages, remises, abris à vélos, abris de jardin, serres, piscines couvertes ou non couvertes, etc.

Clôtures	Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public ou avec les parcelles qui lui sont contigües, et ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage Schéma PLU Basse-Ham  DP Clôture bordant une rue en impasse, un sentier piéton, un chemin à mode doux, une aire de jeux 5m 5m 5m 5m 5m 5m DP DP DP 1m20 maximum de clôture et de haie vive 1m20 maximum de clôture et 1m80 maximum de haie vive 1m80 maximum de clôture et de haie vive × == DP Façade principale Limite séparative Domaine public
Claire-voie	Type de clôture ou garde-corps formé de barreaux ou de grillage, espacés et laissant le jour entre eux
Construction premier rang	de Construction principale implantée au plus près des voies et emprises publiques ou privées, généralement composée du bâtiment principal à usage d'habitat et de ses annexes
Construction second rang	de Construction implantée à l'arrière d'une construction de premier rang pouvant être contigüe ou séparée de cette dernière
Extension	Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher et/ou de volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction

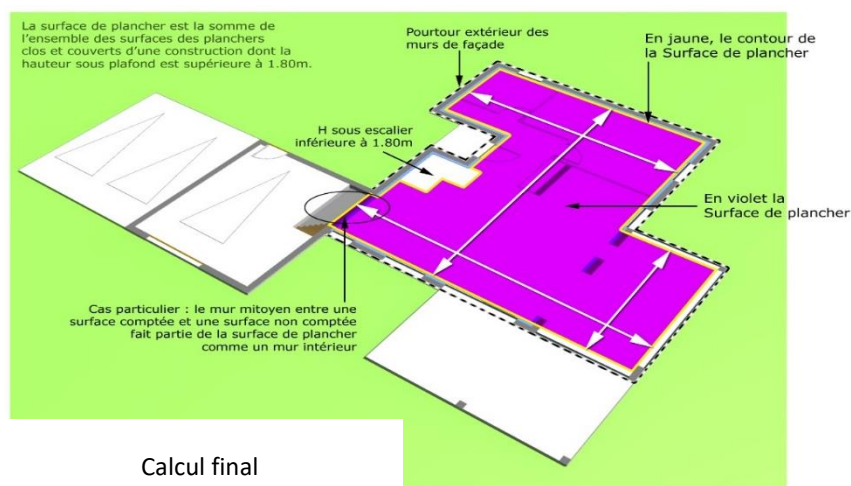
Emprise au sol	L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction. Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol : - Les sous-sols des constructions ne dépassant pas le niveau du terrain naturel - Les balcons, auvents, marquises, éléments de décor architecturaux, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par les poteaux ou des encorbellements - Les terrasses : plateformes de plain-pied entre la construction principale et son jardin et réalisée au niveau du terrain naturel - Les piscines non couvertes réalisées au niveau de terrain naturel 
Façades	Terme désignant chacune des faces verticales d'un bâtiment. On distingue : - Façade principale (façade sur rue) - Façade arrière (fond de parcelle) - Façades latérales le plus souvent appelées pignon
Limites séparatives	Ce sont les limites latérales et de fond de parcelles de l'unité foncière autres que celles bordant une voie publique 
Niche	Une niche au titre du présent règlement est un bloc extérieur qui à pour vocation d'assurer l'intégration architecturale et paysagère d'équipements techniques. Ainsi, elle vient protéger des intempéries, du soleil, du vandalisme, du bruit un groupe extérieur de climatisation, de pompes à chaleur ou tous autres appareils de chauffage. Il doit s'intégrer dans le paysage et ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants de par son volume et ses matériaux.

	
Surface de plancher	La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ; 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ; 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ; 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



Calcul de la surface de plancher



Calcul final

Terrain naturel (TN)

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain

Usoir	L'usoir correspond à la bande de terrain séparant la route des immeubles bâtis riverains et l'affectation spéciale de cette même bande de terrain. Cet espace est libre d'usage privé, mais ouvert sur la voie et généralement de propriété publique. Il avait pour vocation de servir de zone d'entrepôt pour le bois de chauffage, le fumier, éventuellement des véhicules (charrettes) et outils de labours. L'usoir correspond à un recul du bâti individuel d'environ 3 à 7 mètres depuis la chaussée. Jusqu'au début des années 1970, il servait également d'emplacement au fumier, mis en tas directement sur le sol et laissant s'écouler librement le purin. La taille du tas, variable suivant la quantité de bétail, était alors un signe de réussite économique. Cet usage a aujourd'hui disparu, vu la modernisation et la concentration des activités agricoles, et l'espace libéré est généralement engazonné ou utilisé comme parking. Juridiquement, leur statut est un peu particulier : ils font partie du domaine public communal mais un droit coutumier d'usage est reconnu au propriétaire riverain de la parcelle. 
--------------	--