Commune de ENNERY (57)

MODIFICATION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement Littéral

ESTERR
URBANISME · PAYSAGE

Dossier notification	

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION 4
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 7
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES 8
ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX 9
ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES 9
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 10
ZONE U 11
ZONE Uxb 26
ZONE Udx 33
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 41
ZONE 1 AU 42
ZONE 1 AUeh 54
ZONE 1AUx 63
ZONE 2 AU 72
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 75
ZONE A 76
VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 82
ZONE N 83
VII. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ANCIENNE Z.A.C. DU POLE INDUSTRIEL NORD METROPOLE LORRAINE 90
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EMPRISES DESTINEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICSD'INFRASTRUCTURE 91
ZONES UX 93
ZONE UW 100
ZONE N1 106
ZONE N2 109
ZONE N3 115
ZONE N4 116
ANNEXES 117

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Ennery délimité sur les plans N° 4a et 4b à l'échelle de 1/5 000e par un trait continu épais et sur le plan N° 5 à l'échelle de 1/2 000e par un trait continu épais.

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

1. Les dispositions des articles du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-14, R111-16 à R111-20 et R111-22 à R111- 24 du Code de l'Urbanisme. Les articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme sont et restent applicables sur le territoire communal :

L'article R111-2
Article R111-2 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

L'article R111-4
Article R111-4 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'article R111-15
Article R111-15 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

L'article R111-21
L'article R111-21 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme : - L145-1 à L145-13 (créés par la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
   - L147-1 à L147-8 (créés par la loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).

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

   - article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
   - article L111-10 : projet de travaux publics
   - article L123-6 et L123-13 : prescription et révision du PLU
   - article L311-2 : ZAC
   - article L313-7 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
   - article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.

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

5. Les annexes indiquant sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu:

   a. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;

   b. Les Zones d'Aménagement Concerté ;

   c. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;

   d. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé (articles L212-1 et suivants) ;

   e. Les zones délimitées en application de l'article L421-3 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 451-1 et suivants.

   f. Les zones inondables

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

Article L123-1-12 (modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art.19).

« Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Article L123-1-13 (modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art.19).

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

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

Article L332-7-1 (modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art.19).

« La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-12 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

7. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement, la règle la plus contraignante s'applique.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

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

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

La zone UX
Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques telles que les activités tertiaires (bureaux, services), artisanales, industrielles et éventuellement commerciales, liées à l'activité de la zone. Ces limites et son règlement correspondent à l'ancienne ZAC Pôle Industriel Nord Métropole Lorraine supprimée par délibération du 18 mai 2017 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes « Rives de Moselle ».

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

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

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

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

La zone 1 AU
Il s'agit d'une zone non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

La zone 1 AUx
Il s'agit d'une zone non équipée, réservée essentiellement aux activités économiques.

La zone 2 AU
Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.
Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

A ces quatre grands types de zones se rattachent également les zones UX, UW, N1, N2, N3 et N4 de la Z.A.C. intercommunale du Pôle Industriel Nord Métropole Lorraine. Les limites des différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent
sur les documents graphiques. Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de Eaux approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle, le 18 novembre 1996, a été révisé puis approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009. Cette révision porte sur la période 2010-2015.

Les thématiques abordées sont notamment la prise en compte du risque inondation, la ressource en eau, la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines. Une attention toute particulière est apportée aux modalités d'assainissement des constructions, à la gestion des eaux pluviales mais aussi à la protection des zones humides ainsi qu'aux conditions d'entretien des cours d'eau.

ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du Patrimoine (articles L. 522-1 à L. 522-4, L. 531, L. 541, L. 544, L. 621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

1) « En application de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie 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 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L. 114-3 à L. 114-5 du Code du patrimoine.

2) En application du décret 2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret 2007-18 du 05 janvier 2007, seront transmis pour avis au Préfet de Région :

- l'ensemble des demandes d'autorisation de lotir de plus de 3ha, de création de Z.A.C. de plus de 3ha, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques, de travaux de plus de 10.000m² soumis à l'article 4 – alinéa 4 du décret précité.
- les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager et de Z.A.C. de moins de 3ha, d'autorisation d'installation et de travaux divers, à condition qu'ils concernent des projets supérieurs ou égaux à 3000m² d'emprise (y compris parkings et voiries), conformément à l'arrêté préfectoral relatif au zonage archéologique dans l'arrondissement de MetzCampagne.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part au centre ancien de la commune, et d'autre part aux zones d'extension récentes à dominante d'habitat.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte 4 secteurs :

- Uc correspondant au centre ancien de la commune constitué d'un bâti construit en ordre continu.
- Ud correspondant aux extensions récentes de la commune constituées d'un bâti varié en ordre semi-continu et en ordre discontinu.
- Ue réservé aux équipements publics.
- Ug réservé aux garages individuels.

La zone U est concernée en partie par le Plan de Prévention du Risque Naturel « inondations » de la vallée de la Moselle valant servitude d'utilité publique (périmètres colorés sur le plan des servitudes). Les prescriptions du PPRi (règles d'occupation et d'utilisation du sol, mesures de prévention) s'appliquent tant aux biens et activités existants que futurs. Ce document est annexé au PLU.

La zone U est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.
3. Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :
    - social, scolaire ou culturel
    - services techniques publics ou de secours
    - sportif, de détente ou de loisirs
    - santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, …)
    - stationnement ouvert au public.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les carrières ou décharges.
2. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
3. Les habitations légères de loisirs.
4. Les parcs de stationnement de caravanes ou d'habitations légères de loisirs, ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
5. Les étangs, hormis les bassins de rétention et les réserves d'incendie.
6. Conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenant aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
7. Dans l'emprise des terrains classés au titre des terrains cultivés à protéger, les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des abris de jardins et piscines non couvertes.
8. Les constructions agricoles hors activités préexistantes.
9. Les activités industrielles
10. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur les routes départementales.
11. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau (individuel ou groupé) sur la RD1.
12. L'aménagement de puits, forages ou sources à moins de 35 mètres des limites parcellaires des cimetières.
13. Toute installation ou construction dans le périmètre des Espaces Boisés Classés.
14. Toute installation ou construction dans le secteur Ug, hormis les garages individuels et les abris de jardins.
15. Toute installation ou construction dans le secteur Ue, hormis les équipements publics tels que définis au paragraphe « Rappel » du présent chapitre et les constructions à usage d'habitation telles que définies à l'article U2 – secteur Ue.
16. Les éoliennes.

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

1. Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.
2. Les constructions à usage d'artisanat, hôtelier, de commerce, de bureaux et de services, à condition :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune
b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).

3. L'extension des constructions existantes qui ne sont pas autorisées dans la zone (industrielles par exemple) à condition que cette extension soit modérée. L'extension ne devra pas dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction existante.
4. Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du couloir de bruit de la RD1 inscrit sur le règlement graphique, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur concernant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
5. Dans le secteur Ue, les constructions à usage d'habitation indispensables au fonctionnement ou au gardiennage des installations de la zone sont également autorisées à condition qu'elles soient limitées à un logement par équipement public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée cadastrée) 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 :
   - 5,00 mètres d'emprise pour les voies à sens unique de circulation automobile,
   - 6,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation automobile.
3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Ces impasses seront conçues de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement de voie ultérieur.
4. Les pistes cyclables doivent avoir 1,25 mètre d'emprise minimale par sens de circulation.
5. Les sentiers piétons doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise. Les sentiers piétons existants doivent être conservés conformément au règlement graphique.
6. Sur les voies nouvelles, les trottoirs doivent mesurer au moins 1,40 mètre de large en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, …).

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
    - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, …).
    - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées domestiques

- Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Si le réseau collectif n'est pas établi, toute construction devra être assainie suivant une filière d'assainissement répondant aux dispositions de l'arrêté ministériel du 07 septembre 2009, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz.

2. Eaux usées agricoles, artisanales et industrielles

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée a certaines conditions, notamment a un prétraitement agrée, conformément aux règlementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

- Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, … S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.
  La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques :

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions voisines les plus proches. En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale devra se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche, avec une variation de plus ou moins deux mètres.
2. Les constructions annexes (abris de jardin, remises, garages …), accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.
3. La façade sur rue des garages non intégrés à la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'une ou plusieurs constructions dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

Cet article ne s'applique ni aux secteurs Ue, ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

Dans les secteurs Uc :

1. Les constructions principales doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.

2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est permise. La distance, par rapport à l'autre limite, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

3. Pour les abris de jardins et autres remises, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à un mètre.

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

Dans les secteurs Ud :

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

2. Pour les abris de jardins et autres remises, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à un mètre.

Dans les secteurs Ug :

Les garages devront être implantés sur la limite de fond de parcelle.

Dans les secteurs Ue :

Pas de prescription.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'une ou plusieurs constructions dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

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

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

Dans les secteurs Uc :

Sur une même propriété, les constructions principales seront contigües. Cette disposition ne concerne pas les annexes non accolées à la construction principale.

Dans les secteurs Ud :

Sur une même propriété, les constructions non contigües destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 6 mètres.

Dans les secteurs Ue et Ug :

Pas de prescription.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'une ou plusieurs constructions dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

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

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Uc et Ue :

Pas de prescription.

Dans les secteurs Ud :

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions du terrain ne devra pas dépasser 50% de la surface du terrain. Pour les bâtiments à usage d'activités commerciales et artisanales, l'emprise au sol maximale est portée à 70% de la surface du terrain.

Par terrain, l'emprise totale des annexes non accolées à l'habitation ne peut excéder 30m² pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages) et 20m² pour l'ensemble des abris de jardin et autres remises.

Dans les secteurs Ug :

Par terrain, l'emprise totale des garages ne peut excéder 30m².

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'une ou plusieurs constructions dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

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

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 6,50 mètres. Les hauteurs sont calculées du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou plate).

2. Pour les constructions annexes non accolées à la construction principale, la hauteur de la construction projetée est limitée à 3,50 mètres. Les hauteurs sont calculées hors tout par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les dispositions de l'article U10 ne s'appliquent ni aux secteurs Ue, ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble des secteurs

Les constructions situées dans le périmètre de protection des Monuments Historiques sont soumises à permis de démolir. Leur démolition, même partielle, pourra être refusée car ces édifices ont une valeur patrimoniale suffisante pour avoir un très fort impact sur l'identité culturelle et sur le paysage urbain de la commune. Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent ni aux secteurs Ue, ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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) L'aspect et la couleur,
C) Les éléments de façade, tels que percements et balcons,
D) L'adaptation au sol,
E) Les murs, clôtures et usoirs.

A) Le volume et la toiture

Dans les secteurs Uc :

- Les pignons sont interdits en façade sur l'espace public, exception faite des bâtiments implantés sur des parcelles d'angle.
- La pente des toits à pans doit se situer entre 25° et 35°. Dans le cas où la construction nouvelle est accolée à une construction déjà existante, ou intercalée dans un ensemble d'habitation, il est admis que les pentes de toiture soient identiques à celles qui sont contiguës. Cette prescription ne s'applique pas aux annexes et aux vérandas.
- Les toits terrasses ou plats sont autorisés sur les annexes accolées ou non aux constructions principales. Ils sont autorisés sur la construction principale à créer ou à agrandir, à condition que leur surface n'excède pas la moitié de l'emprise au sol de ladite construction.
- Les toitures à la Mansard (avec brisis) ainsi que les toits à pans inversés avec chêneau central sont interdits.
- Les châssis de toit doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture.

B) L'aspect et la couleur

Dans les secteurs Uc :

- Pour les bâtiments principaux, sauf réfection à l'identique d'une toiture existante, la couverture des toits à pans sera réalisée en tuiles rouges. Les toitures d'aspect flammé sont interdites. L'emploi de matériaux translucides ou transparents est cependant autorisé pour réaliser une verrière ou des panneaux solaires, hormis sur les pans de toit qui sont orientés vers la rue.

- Pour les annexes accolées ou non à la construction principale, la couverture des toits à pans sera réalisée soit en tuiles rouges (ou tout autre matériau d'aspect et de couleur équivalent), soit en cuivre ou en zinc. Les matériaux translucides ou transparents sont également autorisés pour une véranda, une serre, une marquise ou des panneaux solaires.
- Les façades seront recouvertes d'un enduit d'aspect équivalent à un enduit traditionnel à base de chaux et de sable de couleur ocre beige. Les bardages en bois sont cependant autorisés à condition de ne pas être visibles depuis la rue.
- Les baguettes d'angle sont interdites.
- Pour les portes et volets, le blanc pur est interdit.
- La mise à nu de maçonnerie de pierres destinée à être enduite (moellons et non pas pierres de taille) est interdite ; de même, les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

Dans les secteurs Ud et Ug :

- Pour les bâtiments principaux, sauf réfection à l'identique d'une toiture existante, la couverture des toits à pans sera réalisée en tuiles rouges ou tout autre matériau d'aspect équivalent. L'emploi de matériaux translucides ou transparents est cependant autorisé pour réaliser une verrière ou des panneaux solaires.
- Les bardages métalliques, plastiques, bitumineux et fibrociments sont interdits en façade.
- Les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

C) Les éléments de façade, tels que percements et balcons

Dans les secteurs Uc :

Sont interdits :

- les accès garages en sous-sol.
- les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public sauf pour remplacement de caissons extérieurs existants.
- la pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes,
- la mise en peinture des éléments de pierre de taille ou de briques d'ornement (encadrements de baies, linteaux, corniches, chaînages d'angle, …).
- la destruction d'encadrements de portes ou de fenêtres en pierre de taille, même en cas d'obstruction d'une baie.
- la destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne (le déplacement à un autre endroit de la façade peut être autorisé).
- les climatiseurs et pompes à chaleur en façade principale sur rue. La façade principale est celle sur laquelle s'ouvre l'entrée principale.
- la transformation de baies existantes plus hautes que larges en baies plus larges que hautes, sauf dans le cas de l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée.

- les paraboles disposées sur la façade sur rue.
- Pour les constructions nouvelles, en façade sur rue, les balcons en saillie ainsi que les escaliers de plus de trois marches.

Les volets à battants en bois devront être conservés.

Les façades commerciales devront tenir compte du parcellaire existant (pas de vitrine continue ou de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de plusieurs immeubles voisins) et ne pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du 1er étage.

Dans les secteurs Ud et Ug :

Les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public sont interdits sauf pour remplacement de caissons extérieurs existants.

Les climatiseurs et pompes à chaleur en façade principale sur rue sont interdits. La façade principale est celle sur laquelle s'ouvre l'entrée principale.

D) L'adaptation au sol

Pour les constructions nouvelles, le seuil des portes d'entrée donnant sur l'espace public ne peut être implanté à plus de 50cm au-dessus du sol dudit espace public.

E) Les murs, clôtures et usoirs

Clôtures donnant sur l'espace public, dans les secteurs Uc :

Les murs existants seront préservés. Ils pourront toutefois être déplacés sur un même terrain ; des percements peuvent également être autorisés pour y insérer une porte, un portail ou encore une construction.

Les nouvelles clôtures en façade sur l'espace public devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées d'un mur maçonné d'aspect traditionnel enduit, doublé ou non d'une haie végétale.

La hauteur totale de la nouvelle clôture ne dépassera pas 2,00 mètres par rapport à l'espace public.

Clôtures donnant sur l'espace public, dans les secteurs Ud et Ug :

Clôtures sur rue :

Les éventuelles clôtures en façade sur l'espace public seront constituées :

- Soit d'une haie végétale
- Soit d'un dispositif plein ou à claire-voie, doublé ou non d'une haie végétale
- Soit d'une maçonnerie surmontée ou non d'un dispositif plein ou à claire-voie, doublée ou non d'une haie végétale

La hauteur de la maçonnerie est limitée à 0,50 mètre maximum. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,20 m par rapport à l'espace public, ou 1,00 mètre

par rapport au terrain privé fini si ce dernier est plus haut que l'espace public d'au moins 0,20 mètre.

L'utilisation de gabion et de matériaux de fortune sont interdits.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

Clôtures sur parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile :

La clôture sur rue implantée sur la ou les voie(s) secondaire(s) pourra être constituée :

- Soit d'une haie végétale
- Soit d'un dispositif plein ou à claire-voie, doublé ou non d'une haie végétale
- Soit d'une maçonnerie surmontée ou non d'un dispositif plein ou à claire-voie, doublée ou non d'une haie végétale

La hauteur de la maçonnerie est limitée à 0,50 mètre maximum. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.

Cette section plus haute respectera un alignement avec la façade principale de la construction.

L'utilisation de gabion et de matériaux de fortune sont interdits.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

Clôtures sur limites séparatives, dans les secteurs Uc, Ud et Ug :

Les murs existants seront préservés. Ils pourront toutefois être déplacés sur un même terrain ; des percements peuvent également être autorisés pour y insérer une porte, un portail ou encore une construction.

Les murs existants et les murs nouveaux doivent être enduits dans une couleur en harmonie avec la construction principale.

Les autres types de clôtures sont également autorisés (dispositifs à claire-voie, haies, …)

La hauteur totale de la nouvelle clôture ne dépassera pas 2,00 mètres par rapport au terrain naturel.

Usoirs, dans les secteurs Uc et Ud :

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

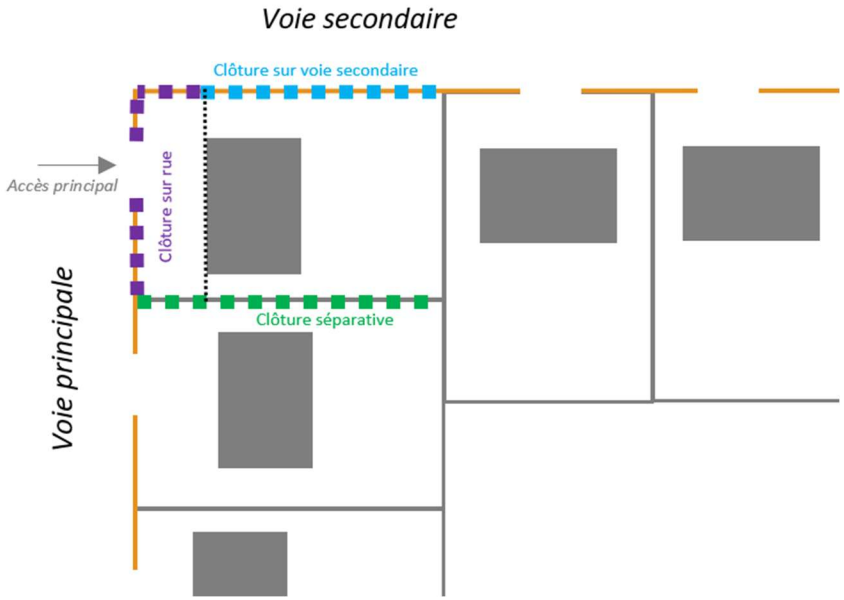


Schéma de principe des prescriptions applicables aux clôtures en zone U

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules motorisés :

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 :

Dans les secteurs Uc :

- maison individuelle	2 emplacements
- logement 1-2 pièces	1 emplacement
- logement 3 pièces	2 emplacements
- logement 4-5 pièces et plus	3 emplacements
- à partir de 5 logements collectifs	1 emplacement visiteurs par groupe de 5 logements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 20 m² de salle
- commerce > 100m² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m² de surface de vente
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 40 m^2
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 75 m^2
- atelier automobile	1 emplacement pour 25 m^2

Dans les secteurs Ud :

- maison individuelle	3 emplacements dont un emplacement minimum à l'air libre
- logement 1 pièce	1 emplacement
- logement 2-3 pièces	2 emplacements
- logement 4 pièces et plus	3 emplacements
- à partir de 5 logements collectifs	1 emplacement visiteurs par groupe de 5 logements

- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 20 m^2 de salle.
- commerce > 100m² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m² de surface de vente
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 40 m^2
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m^2
- atelier automobile	1 emplacement pour 25 m^2

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage ou logement par exemple).

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

4. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra se libérer de cette obligation en remplissant les conditions précisées à l'article 2 alinéa 6 des dispositions générales. La proximité d'une aire de stationnement est définie par un rayon de 100 mètres autour de la construction projetée.

5. La commune sera en droit de recouvrer les participations pour non réalisation d'aires de stationnement. La fin des travaux ne vaut pas exemption de l'obligation de créer des places de stationnement suffisantes en dehors du domaine public. La participation due, en cas de non réalisation des aires de stationnement, pourra être exigée après constatation de l'infraction.

6. En cas de travaux non soumis à permis de construire qui amènent à multiplier le nombre de logements dans un immeuble sans pour autant modifier la surface au sol, la commune sera en droit de recouvrer les participations pour non réalisation d'aires de stationnement.

7. Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 4,60 mètres de longueur par 2,30 mètres de largeur. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

8. Stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés :

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux- roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement 1 pièce	1 m²
- logement 2 pièces	1,5 m²
- logement 3-4 pièces	2 m²
- logement 5 pièces et plus	2,5 m²
- bureaux, activité tertiaire	1 m² pour 30 m² de surface de plancher

- commerce 1 m² pour 30 m² de surface de plancher
- artisanat, atelier 1 m² pour 50m² de surface de plancher
- autres activités et équipements publics selon les besoins de l'opération.

Les maisons individuelles ne sont pas concernées.

La surface de chaque local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m² ni supérieure à 30m².

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Pour les constructions à usage d'habitation, l'espace sera clos et couvert.

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les aires de stationnement seront plantées. Un plan d'aménagement des plantations (avec liste des essences) sera joint à la demande d'autorisation.
3. Les éventuelles haies de clôture donnant sur l'espace public ou sur l'espace agricole seront des haies vives à feuilles caduques.
4. Le classement en « Espace boisé classé » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
5. Le classement en « terrains cultivés à protéger » interdit tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la vocation de ces espaces qui peuvent être des jardins, vergers, parcs, espaces verts ou autres plantations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE Uxb

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone Uxb est située en dehors du périmètre de l'ancienne Z.A.C. du Pôle Industriel Nord Métropole Lorraine. Le règlement s'appliquant aux zones UX et UW de ladite Z.A.C. est consultable au chapitre VI du présent règlement.

La zone Uxb comporte un secteur Uxb1 réservé aux activités tertiaires, commerciales et artisanales.

La zone Uxb est concernée en partie par le Plan de Prévention du Risque Naturel « inondations » de la vallée de la Moselle valant servitude d'utilité publique (périmètres colorés sur le plan des servitudes). Les prescriptions du PPRi (règles d'occupation et d'utilisation du sol, mesures de prévention) s'appliquent tant aux biens et activités existants que futurs. Ce document est annexé au PLU.

La zone Uxb est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. Les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir.

ARTICLE Uxb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les bâtiments agricoles,
- les dépôts ou stockages de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés aux activités exercées dans la zone ainsi que les dépôts de déchets, à l'exception du stockage de matières inertes. Cette interdiction ne concerne pas les déchetteries ni les entreprises spécialisées en recyclage de matériaux,
- les carrières,
- les étangs, hormis les bassins de rétention et réserves d'eau nécessaires à la sécurité,
- les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ou camping-car sauf ceux destinés à l'exposition-vente professionnelle,
- les industries lourdes.
- les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur une route départementale.
- conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenant aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
- les installations classées.
- en secteur Uxb1, les dépôts de véhicules, ainsi que les constructions à usage industriel et d'équipement collectif.

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

Sont admis sous conditions :

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
   - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et qu'elles soient intégrées dans le bâtiment à usage principal d'activités. Cette autorisation est limitée à un seul logement par établissement
   - qu'elles respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques.

3. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uxb 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique est soumise à la condition que sa plateforme ait une largeur minimale de 7,50 mètres :

- dont une largeur de chaussée minimale de 5,00 mètres pour une voie à double sens de circulation, et de 3,50 mètres pour une voie à sens unique de circulation,
- dont des largeurs de stationnement de 2,00 mètres minimum quand la plateforme en est pourvue,
- dont des largeurs de trottoir de 1,40 mètre minimum en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, …) quand la plateforme en est pourvue.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent avoir en partie terminale un espace de retournement d'un diamètre suffisant afin de permettre aux véhicules de collecte des déchets et de lutte contre l'incendie de faire demi-tour.

II- Accès

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

. la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, …)

. 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.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques et les voies express. Toutefois, les pistes cyclables et les sentiers touristiques peuvent être traversés transversalement pour accéder à un terrain.

ARTICLE Uxb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des services concessionnaires.

Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau d'eau n'est possible que dans la mesure où la consommation prévisionnelle est compatible avec les débits communaux, sans préjudice pour les activités et les habitations environnantes. La consultation préalable des autorités compétentes est obligatoire.

II – Assainissement

1. Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante. Dans le cas contraire, l'autorisation de construire ou d'aménager ne sera pas délivrée.
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz.
- La collecte devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements et aux prescriptions du règlement sanitaire en vigueur.
- Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique. Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes, d'eaux comportant des produits chimiques et d'une manière générale tous les types de rejets industriels est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement répondant aux dispositions de l'arrêté ministériel du 07 septembre 2009, avant le rejet dans le réseau public. En outre, leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront raccordées au réseau communal ou recueillies sur les parcelles privées.

En cas de raccordement au réseau communal, les zones de stationnement ≥ 6 places devront être équipées de séparateurs d'hydrocarbure.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Tout branchement aux réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE Uxb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

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

Si le document graphique ne prévoit pas de dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction doit se situer à 6 mètres au minimum de la limite d'emprise de la voie. En cas de division parcellaire, cette disposition s'applique à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

L'extension d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les reculs définis ci-dessus doit respecter le recul minimum défini par la façade sur rue du bâtiment concerné.

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

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

En secteur Uxb1, 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 13 mètres.

Hors secteur Uxb1, 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 sous égout (ou à l'acrotère en cas de toiture plate ou à très faible pente) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.

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

ARTICLE Uxb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes de la moitié de la hauteur des bâtiments (H/2) avec un minimum de 4 mètres.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.

Cet article ne s'applique pas si les deux constructions sont dédiées au stockage de matériel sans présence de personnel travaillant dans les locaux.

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

ARTICLE Uxb 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE Uxb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions admises sur cette zone est de :

- 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère en secteur Uxb1
- 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère hors secteur Uxb1.

La hauteur maximale est calculée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE Uxb 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

En secteur Uxb1, à moins qu'il ne soit plat ou à très faible pente, le toit sera recouvert de tuiles rouges (toutes les nuances de rouge sont autorisées).

Clôtures sur espace public et clôtures séparatives :

- Les éventuelles clôtures feront l'objet d'un document graphique obligatoire joint aux demandes de permis de construire, précisant leur implantation et leurs caractéristiques.
- La hauteur maximale admise pour les clôtures est de 2,00 mètres.
- Elles seront constituées d'un grillage rigide vert, doublé ou non d'une haie vive à feuilles caduques.

ARTICLE Uxb 12 - STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules motorisés :

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

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 :

- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 5 m^2 de salle

- commerce	1 emplacement pour 30 m^2
- bureaux	1 emplacement pour 30 m^2
- artisanat et industrie	1 emplacement pour 50 m^2
- logement de fonction	2 emplacements par logement
- équipement public	selon les besoins de l'opération.

Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

2. Stationnement des véhicules non motorisés :

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux- roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques ou privées communes, soit au minimum :

- bureaux, activité tertiaire	1 m² pour 30 m² de surface de plancher
- commerce	1 m² pour 30 m² de surface de plancher
- artisanat et industrie	1 m² pour 50m² de surface de plancher
- équipement public	selon les besoins de l'opération

La surface destinée au stationnement des deux-roues devra être couverte et ne pourra être inférieure à 5m².

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

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

Espaces libres

Au moins 10% de l'unité foncière (distincts des aires de stationnement et de dégagement) seront traités en espaces verts, comportant au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace vert.

Parkings

Toute aire de stationnement de véhicules devra être plantée au minimum d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uxb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE Udx

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone autorisant l'habitat et les activités économiques. .

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

ARTICLE Udx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les bâtiments agricoles,
- les dépôts ou stockages de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés aux activités exercées dans la zone ainsi que les dépôts de déchets, à l'exception du stockage de matières inertes. Cette interdiction ne concerne pas les déchetteries ni les entreprises spécialisées en recyclage de matériaux,
- les carrières,
- les étangs, hormis les bassins de rétention et réserves d'eau nécessaires à la sécurité,
- les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ou camping-car sauf ceux destinés à l'exposition-vente professionnelle,
- les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur une route départementale.
- conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenant aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
- les installations classées.
- les dépôts de véhicules
- les constructions à usage industriel et les industries lourdes.
- les équipements collectifs à l'exception de ceux mentionnés dans l'article 2.
-

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

Sont admis sous conditions :

1.Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques.

3.Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Udx 3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - Voirie

La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique est soumise à la condition que sa plateforme ait une largeur minimale de 7,50 mètres :

- dont une largeur de chaussée minimale de 5,00 mètres pour une voie à double sens de circulation, et de 3,50 mètres pour une voie à sens unique de circulation,
- dont des largeurs de stationnement de 2,00 mètres minimum quand la plateforme en est pourvue,
- dont des largeurs de trottoir de 1,40 mètre minimum en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, …) quand la plateforme en est pourvue.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent avoir en partie terminale un espace de retournement d'un diamètre suffisant afin de permettre aux véhicules de collecte des déchets et de lutte contre l'incendie de faire demi-tour.

II- Accès

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

. la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, …)

. 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.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques et les voies express. Toutefois, les pistes cyclables et les sentiers touristiques peuvent être traversés transversalement pour accéder à un terrain.

ARTICLE Udx 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

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

La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des services concessionnaires.

Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau d'eau n'est possible que dans la mesure où la consommation prévisionnelle est compatible avec les débits communaux, sans préjudice pour les activités et les habitations environnantes. La consultation préalable des autorités compétentes est obligatoire.

II – Assainissement

1. Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante. Dans le cas contraire, l'autorisation de construire ou d'aménager ne sera pas délivrée.
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes.
- La collecte devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements et aux prescriptions du règlement sanitaire en vigueur.
- Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique. Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes, d'eaux comportant des produits chimiques et d'une manière générale tous les types de rejets industriels est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement répondant aux dispositions de l'arrêté ministériel du 07 septembre 2009, avant le rejet dans le réseau public. En outre, leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront raccordées au réseau communal ou recueillies sur les parcelles privées.

En cas de raccordement au réseau communal, les zones de stationnement ≥ 6 places devront être équipées de séparateurs d'hydrocarbure.

ARTICLE Udx 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.
2. Si le document graphique ne prévoit pas de dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction doit se situer à 6 mètres au minimum de la limite d'emprise de la voie. Les constructions annexes des constructions principales à vocation habitat (abris de jardin, remises, garages …), accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.
3. La façade sur rue des garages annexes des constructions principales à vocation habitat non intégrés à la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 6 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
4. L'extension d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les reculs définis ci-dessus doit respecter le recul minimum défini par la façade sur rue du bâtiment concerné.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'une ou plusieurs constructions dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

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

ARTICLE Udx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
2. Pour les abris de jardins et autres annexes des constructions principales à vocation habitat, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à un mètre.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'une ou plusieurs constructions dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

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

ARTICLE Udx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent être distantes au minimum de 6 mètres.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.

ARTICLE Udx9 - EMPRISE AU SOL

Construction à vocation habitation

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions du terrain ne devra pas dépasser 50% de la surface du terrain. Pour les bâtiments à usage d'activités commerciales et artisanales, l'emprise au sol maximale est portée à 70% de la surface du terrain.

Par terrain, l'emprise totale des annexes non accolées à l'habitation ne peut excéder 30m² pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages) et 20m² pour l'ensemble des abris de jardin et autres remises.

ARTICLE Udx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Construction à vocation habitation

1. La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 6,50 mètres. Les hauteurs sont calculées du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou plate).
2. Pour les constructions annexes non accolées à la construction principale, la hauteur de la construction projetée est limitée à 3,50 mètres. Les hauteurs sont calculées hors tout par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Construction à vocation activité

1. La hauteur maximale des constructions admises sur cette zone est de 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
2. Les hauteurs sont calculées hors tout par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

   Les dispositions de l'article Udx10 ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE Udx 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent, ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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) L'aspect et la couleur,
C) Les éléments de façade, tels que percements et balcons,
D) L'adaptation au sol,
E) Les murs, clôtures et usoirs.

Construction à vocation habitation

A) Le volume et la toiture

Pas de prescription

B) L'aspect et la couleur

- Pour les bâtiments principaux, sauf réfection à l'identique d'une toiture existante, la couverture des toits à pans sera réalisée en tuiles rouges ou tout autre matériau d'aspect équivalent. L'emploi de matériaux translucides ou transparents est cependant autorisé pour réaliser une verrière ou des panneaux solaires.
- Les bardages métalliques, plastiques, bitumineux et fibrociments sont interdits en façade.
- Les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

C) Les éléments de façade, tels que percements et balcons.

Les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public sont interdits.

D) L'adaptation au sol

Pour les constructions nouvelles, le seuil des portes d'entrée donnant sur l'espace public ne peut être implanté à plus de 50cm au-dessus du sol dudit espace public.

E) Les murs, clôtures et usoirs

Les clôtures pourront être constituées :

- D'une maçonnerie surmontée ou non d'un dispositif plein ou à clairevoie.
- D'un dispositif plein ou à clairevoie.
- D'une haie, éventuellement doublée d'un des éléments cités ci-dessus.

La hauteur de la maçonnerie est limitée à 0,50 m. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

L'utilisation de gabion est interdite.

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

Les règles pourront être adaptées pour les parcelles situées à l'angle de deux voies par mesure de sécurité.

ARTICLE Udx 12 – STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules motorisés :

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

maison individuelle	3 emplacements dont un emplacement minimum à l'air libre
logement 1 pièce	1 emplacement
logement 2-3 pièces	2 emplacements
logement 4 pièces et plus	3 emplacements
à partir de 5 logements collectifs	1 emplacement visiteurs par groupe de 5 logements
atelier automobile	1 emplacement pour 25 m²
hôtel	1 emplacement par chambre
restaurant	1 emplacement pour 5 m² de salle.
commerce	1 emplacement pour 30 m²
bureaux	1 emplacement pour 30 m²
artisanat et industrie	1 emplacement pour 50 m²
logement de fonction	2 emplacements par logement

Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage ou logement par exemple).

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra se libérer de cette obligation en remplissant les conditions précisées à l'article 2 alinéa 6 des dispositions générales. La proximité d'une aire de stationnement est définie par un rayon de 100 mètres autour de la construction projetée.

La commune sera en droit de recouvrer les participations pour non réalisation d'aires de stationnement. La fin des travaux ne vaut pas exemption de l'obligation de créer des places de stationnement suffisantes en dehors du domaine public. La participation due, en cas de non réalisation des aires de stationnement, pourra être exigée après constatation de l'infraction.

En cas de travaux non soumis à permis de construire qui amènent à multiplier le nombre de logements dans un immeuble sans pour autant modifier la surface au sol, la commune sera en droit de recouvrer les participations pour non réalisation d'aires de stationnement.

2. Stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés :

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon la règlementation en vigueur.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Pour les constructions à usage d'habitation, l'espace sera clos et couvert.

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

Construction à vocation habitation

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
- Les aires de stationnement seront plantées. Un plan d'aménagement des plantations (avec liste des essences) sera joint à la demande d'autorisation.

Construction à vocation activités

- Au moins 10% de l'unité foncière (distincts des aires de stationnement et de dégagement) seront traités en espaces verts, comportant au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace vert.
- Toute aire de stationnement de véhicules devra être plantée au minimum d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Toute construction

- Les éventuelles haies de clôture donnant sur l'espace public ou sur l'espace agricole seront des haies vives à feuilles caduques.
- Le classement en « Espace boisé classé » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Le classement en « terrains cultivés à protéger » interdit tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la vocation de ces espaces qui peuvent être des jardins, vergers, parcs, espaces verts ou autres plantations.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Udx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses compatibles avec l'habitat (bureaux, …), et aux équipements collectifs. Les constructions à usage d'habitat seront prépondérantes mais la mixité entre habitat et petites activités est souhaitée dans tous les quartiers ouverts à la construction.

La zone 1AU comporte trois secteurs :

- 1AUa pressenti pour accueillir de l'habitat collectif (hauteur et densité admises plus fortes qu'en secteur 1AUb)
- 1AUb pressenti pour accueillir essentiellement de l'habitat individuel sous différentes formes urbaines
- 1AUe destiné exclusivement à l'accueil d'équipements publics.
- 1AUeh destiné à du logement.

Ces secteurs concernent le périmètre de la Z.A.C. des Bégnennes.

La zone 1AU est concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :
    - social, scolaire ou culturel
    - administration publique
    - services techniques publics ou de secours
    - sportif, de détente ou de loisirs
    - santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, …)
    - stationnement ouvert au public.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les activités industrielles et artisanales.
2. Les activités agricoles.
3. Les installations classées non mentionnées dans l'article 1AU2.

4. Les dépôts de toutes natures.
5. Les carrières ou décharges.
6. Les étangs, hormis les bassins de rétention, les réserves incendie et les piscines à traitement naturel biologique.
7. Les habitations légères de loisirs.
8. Les parcs de stationnement de caravanes ou d'habitations légères de loisirs ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
9. Les élevages de toute nature autres que les élevages familiaux définis par le Règlement Sanitaire Départemental.
10. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent l'aménagement d'un accès individuel direct hors agglomération sur une route départementale.
11. Les éoliennes.
12. Dans les secteurs 1AUa et 1AUb : 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 ou olfactive.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1AU1, à condition :
   a) qu'elles soient compatibles avec la vocation à dominante d'habitat 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) hors secteur 1AUe, qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble (Z.A.C., lotissement, permis groupé, …) pouvant ne porter que sur une partie de la zone à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du P.L.U.),
   d) dans le secteur 1AUe uniquement, qu'elles correspondent à la définition d'un équipement public.
2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation et d'une utilisation du sol autorisées dans la zone ou à des fouilles archéologiques.
3. Les installations classées et leurs extensions destinées à la production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables ou par un réseau de chaleur à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone (habitat).
4. Les activités tertiaires de type bureaux ou professions libérales à condition qu'elles soient intégrées ou en extension d'une construction à usage principal d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique est soumise à la condition que :
   - la plateforme ait une emprise minimale de 7,50 mètres pour une voie à double sens de circulation et de 5,00 mètres pour une voie à sens unique de circulation,
   - la chaussée ait une largeur minimale de 4,50 mètres pour une voie à double sens de circulation et de 3,50 mètres pour une voie à sens unique de circulation,
   - les emplacements de stationnement longeant la chaussée aient une largeur minimale de 2,00 mètres quand les plateformes en sont pourvues,
   - ces voies soient pourvues d'au moins un trottoir d'une largeur minimale de 1,40 mètre en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique,…) ; l'éventuel second trottoir pourra avoir une largeur inférieure à 1,40 mètre.
2. Les voies automobiles en impasse doivent avoir en partie terminale un espace de retournement d'un diamètre suffisant afin de permettre aux véhicules de collecte des déchets et de lutte contre l'incendie de faire demi-tour.
3. Les pistes cyclables et les voies partagées piétons-cyclistes doivent avoir au moins 1,25 mètre d'emprise par sens de circulation.
4. Les sentiers piétons devront avoir au moins 1,40 mètres d'emprise en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, …).

II- Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès carrossable à une voie publique ou privée.

2. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
   . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, …).
   . 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.

3. Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement les sentiers touristiques et les pistes cyclables sont autorisés.

4. Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des services concessionnaires.

II - Assainissement

1. Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante. Dans le cas contraire, l'autorisation de construire ou d'aménager ne sera pas délivrée.
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz.
- La collecte devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements et aux prescriptions du règlement sanitaire en vigueur.
- Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique. Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes, d'eaux comportant des produits chimiques et d'une manière générale tous les types de rejets industriels est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement répondant aux dispositions de l'arrêté ministériel du 07 septembre 2009, avant le rejet dans le réseau public. En outre, leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

2. Eaux pluviales

- Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, … S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- Les eaux pluviales des parcelles privées seront raccordées au réseau communal ou recueillies sur les parcelles privées. Il est cependant conseillé que ces eaux pluviales soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage des lots ne devra pas laisser de parcelles enclavées ou inutilisables.

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

1. La façade sur voie publique de la construction principale doit être implantée à une distance comprise entre 6,00 mètres (minimum) et 8,00 mètres (maximum) de la limite d'emprise de la voie publique d'accès principal à la parcelle, et à 3,00 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques (dans le cas d'une parcelle d'angle par exemple). Elle peut s'implanter sur les limites ou à 3,00 mètres des autres emprises publiques en respectant la règle L ≥ H/2 s'il s'agit de cheminements piétonniers ou cyclables, de parkings ou encore d'espaces verts.

2. Les constructions annexes (abris de jardin, remises, garages …), accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.

3. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'une ou plusieurs constructions dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

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

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture plate ou à très faible pente) de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'une ou plusieurs constructions dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de

chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

3. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.

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

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent être distantes au minimum de 3,00 mètres.

2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'une ou plusieurs constructions dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

3. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.

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

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder :
   - dans le secteur 1AUe, 60% de la surface du terrain,
   - dans le secteur 1AUa, 50% de la surface du terrain,
   - dans le secteur 1AUb, 40% de la surface du terrain,
   - hors secteurs spécifiques, 40% de la surface du terrain.

2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'une ou plusieurs constructions dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

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

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale autorisée à l'égout (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture plate ou à très faible pente) des constructions à usage principal d'habitation n'excédera pas :
   - dans le secteur 1AUa, 9,00 mètres pour les R+2, les combles étant non aménageables,
   - dans le secteur 1AUb, 7,00 mètres pour les R+1+combles.
   - hors secteurs spécifiques, 7,00 mètres.

2. Les annexes auront une hauteur hors tout maximale de 3,50 mètres.

3. Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

4. Cet article ne s'applique ni au secteur 1AUe, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Cet article ne s'applique ni au secteur 1AUe, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

2. 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) l'aspect et la couleur,
   C) les éléments de façade, tels que percements et balcons,
   D) l'adaptation au sol,
   E) les murs et clôtures.

A) Le volume et la toiture

Les panneaux solaires et les cellules photovoltaïques sont autorisés.

Les lucarnes et les chiens assis ne sont pas autorisés.

B) L'aspect et la couleur

Toitures des constructions principales

Les toitures des constructions principales seront couvertes de tuiles rouges (toutes les nuances de rouge sont autorisées).

Cette prescription ne s'applique pas aux vérandas, aux fenêtres de toits, aux installations nécessaires aux énergies renouvelables, aux tuiles solaires et aux toits plats.

Toitures des annexes

La couleur de la toiture des annexes devra être identique à la couleur de la toiture de la construction principale située sur la même unité foncière. Cette prescription ne s'applique pas aux abris de jardin.

L'emploi de matériaux de fortune et/ou de matériaux de construction laissés bruts est interdit.

Murs et façades

Seuls sont autorisés :

- les enduits composés d'un mélange de chaux et de sable local (ou tout autre enduit d'aspect équivalent),
- dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine, les parements en bois, en zinc, en verre, en béton, en cassette acier et aluminium (à surface lisse), en cuivre ou en panneaux composites lisses.

Sont interdit(e)s :

- les couleurs vives claires,
- les doublages extérieurs en panneaux plastiques, fibrociment, carrelages, fausses pierres et bardages métalliques non lisses,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers).

C) Les éléments de façade, tels que percements et balcons

Sont interdits :

- tous types d'emmarchements qui relient les balcons au terrain naturel en façade principale.
- les caissons extérieurs de volets roulants.
- les climatiseurs et pompes à chaleur en façade principale sur rue. La façade principale est celle sur laquelle s'ouvre l'entrée principale.

D) L'adaptation au sol

Tous les accès seront de plain-pied avec le terrain naturel ; une marge de tolérance de ± 0,50 mètre est toutefois admise.

E) Murs et clôtures

Clôtures sur rue

Aucune clôture ne pourra être implantée dans la bande de terrain située entre l'alignement de la façade principale et l'alignement de la rue.

La clôture (éventuelle) sera implantée dans le prolongement de la façade principale et sera constituée d'un grillage plastifié vert, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,20 mètre.

Clôtures séparatives

Aucune clôture ne pourra être implantée dans la bande de terrain située entre l'alignement de la façade principale et l'alignement de la rue.

Les éventuelles clôtures séparatives seront donc implantées à l'arrière de la façade principale et seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit d'un grillage plastifié vert, doublé ou non d'une haie vive
- soit d'un mur-bahut ne dépassant pas 0,50 mètre de haut, surmonté ou non d'un grillage plastifié vert, et doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,20 mètre.

Clôtures sur rue :

Aucune clôture ne pourra être implantée dans la bande située entre l'alignement de la façade principale et l'alignement de la rue.

Les éventuelles clôtures dans l'alignement de la façade seront constituées :

- Soit d'une haie végétale
- Soit d'un dispositif plein ou à claire-voie, doublé ou non d'une haie végétale
- Soit d'une maçonnerie surmontée ou non d'un dispositif plein ou à claire-voie, doublée ou non d'une haie végétale

La hauteur de la maçonnerie est limitée à 0,50 mètre maximum. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètre.

L'utilisation de gabion et de matériaux de fortune sont interdits.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

Clôtures des parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile :

Aucune clôture ne pourra être implantée dans la bande de terrain située entre l'alignement de la façade principale et l'alignement de la rue.

La clôture sur rue implantée sur la ou les voie(s) secondaire(s) pourra être constituée :

- Soit d'une haie végétale
- Soit d'un dispositif plein ou à claire-voie, doublé ou non d'une haie végétale
- Soit d'une maçonnerie surmontée ou non d'un dispositif plein ou à claire-voie, doublée ou non d'une haie végétale

La hauteur de la maçonnerie est limitée à 0,50 mètre maximum. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètre.

L'utilisation de gabion et de matériaux de fortune sont interdits.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

Clôtures séparatives :

Aucune clôture ne pourra être implantée dans la bande de terrain située entre l'alignement de la façade principale et l'alignement de la rue.

Les clôtures pourront être constituées :

- Soit d'une haie végétale
- Soit d'un dispositif plein ou à claire-voie, doublé ou non d'une haie végétale
- Soit d'une maçonnerie surmontée ou non d'un dispositif plein ou à claire-voie, doublée ou non d'une haie végétale

La hauteur de la maçonnerie est limitée à 0,50 mètre maximum. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètre.

L'utilisation de gabion et de matériaux de fortune sont interdits.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

Les hauteurs se calculent par rapport au terrain naturel.

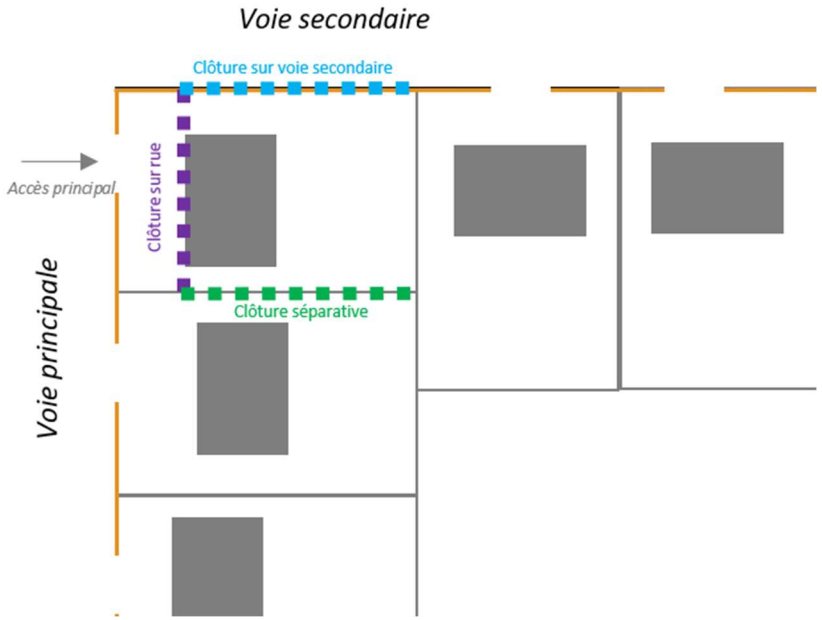


Schéma de principe des prescriptions applicables aux clôtures en zone 1AU

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules motorisés :

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

Logement individuel :	3 emplacements dont au moins 1 aménagé à l'extérieur hors accès garage (de 3 x 5 mètres minimum).
Immeubles d'habitat collectif :	
- logement 1 pièce	1 emplacement
- logement 2 ou 3 pièces	2 emplacements
- logement 4 pièces et plus	3 emplacements

A ce décompte sera ajouté 1 emplacement « visiteurs » par groupe de 5 logements.

Habitat séniors individuel :	2 emplacements.

Activités et équipements :

- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 20 m^2 de salle
- commerce > 100m² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m² de surface de vente
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 40 m^2
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits.

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

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

4. Stationnement des véhicules à deux roues non motorisés :

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux- roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement 1 pièce	1 m²
- logement 2 pièces	1,5 m²
- logement 3-4 pièces	2 m²
- logement 5 pièces et plus	2,5 m²
- bureaux, activité tertiaire	1 m² pour 30 m² de surface de plancher
- commerce	1 m² pour 30 m² de surface de plancher
- artisanat, atelier	1 m² pour 50m² de surface de plancher

- autres activités et équipements publics selon les besoins de l'opération.

Les maisons individuelles ne sont pas concernées.

La surface de chaque local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m² ni supérieure à 30m².

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Pour les constructions à usage d'habitation, l'espace sera clos et couvert.

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les aires de stationnement seront plantées.
3. Pour les habitats collectifs, individuels groupés et séniors, le plan des plantations devra être joint au dossier de demande de permis de construire.
4. Les éventuelles haies de clôture seront des haies vives, de préférence à feuilles caduques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 1 AUeh

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à l'habitat.

La zone 1AUeh est concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :
    - social, scolaire ou culturel
    - administration publique
    - services techniques publics ou de secours
    - sportif, de détente ou de loisirs
    - santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, …)
    - stationnement ouvert au public.

ARTICLE 1 AUeh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les activités industrielles et artisanales.
2. Les activités agricoles.
3. 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 ou olfactive.
4. Les installations classées non mentionnées dans l'article 1AUeh2.
5. Les dépôts de toutes natures.
6. Les carrières ou décharges.
7. Les étangs, hormis les bassins de rétention, les réserves incendie et les piscines à traitement naturel biologique.
8. Les habitations légères de loisirs.

9. Les parcs de stationnement de caravanes ou d'habitations légères de loisirs ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
10. Les élevages de toute nature autres que les élevages familiaux définis par le Règlement Sanitaire Départemental.
11. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent l'aménagement d'un accès individuel direct hors agglomération sur une route départementale.
12. Les éoliennes.

ARTICLE 1 AUeh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1AU1, à condition :

   a) qu'elles soient compatibles avec la vocation à dominante d'habitat de la zone,

   b) que la conception et la localisation de l'opération soit compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.
2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation et d'une utilisation du sol autorisées dans la zone ou à des fouilles archéologiques.
3. Les installations classées et leurs extensions destinées à la production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables ou par un réseau de chaleur à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone (habitat).
4. Les activités tertiaires de type bureaux ou professions libérales à condition qu'elles soient intégrées ou en extension d'une construction à usage principal d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUeh 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique est soumise à la condition que :
   - la plateforme ait une emprise minimale de 7,50 mètres pour une voie à double sens de circulation et de 5,00 mètres pour une voie à sens unique de circulation,
   - la chaussée ait une largeur minimale de 4,50 mètres pour une voie à double sens de circulation et de 3,50 mètres pour une voie à sens unique de circulation,
   - les emplacements de stationnement longeant la chaussée aient une largeur minimale de 2,00 mètres quand les plateformes en sont pourvues,
   - ces voies soient pourvues d'au moins un trottoir d'une largeur minimale de 1,40 mètre en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique,…) ; l'éventuel second trottoir pourra avoir une largeur inférieure à 1,40 mètre.

2. Les voies automobiles en impasse doivent avoir en partie terminale un espace de retournement d'un diamètre suffisant afin de permettre aux véhicules de collecte des déchets et de lutte contre l'incendie de faire demi-tour.
3. Les pistes cyclables et les voies partagées piétons-cyclistes doivent avoir au moins 1,25 mètre d'emprise par sens de circulation.
4. Les sentiers piétons devront avoir au moins 1,40 mètres d'emprise en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, …).

II- Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès carrossable à une voie publique ou privée.

2. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
   . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, …).
   . 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.

3. Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement les sentiers touristiques et les pistes cyclables sont autorisés.

4. Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

ARTICLE 1 AUeh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des services concessionnaires.

II - Assainissement

1. Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante. Dans le cas contraire, l'autorisation de construire ou d'aménager ne sera pas délivrée.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz.
- La collecte devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements et aux prescriptions du règlement sanitaire en vigueur.
- Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique. Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes, d'eaux comportant des produits chimiques et d'une manière générale tous les types de rejets industriels est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement répondant aux dispositions de l'arrêté ministériel du 07 septembre 2009, avant le rejet dans le réseau public. En outre, leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

2. Eaux pluviales

- Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, … S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- Les eaux pluviales des parcelles privées seront raccordées au réseau communal ou recueillies sur les parcelles privées. Il est cependant conseillé que ces eaux pluviales soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE 1 AUeh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. La façade sur voie publique de la construction principale doit être implantée à une distance comprise entre 6,00 mètres (minimum) et 8,00 mètres (maximum) de la limite d'emprise de la voie publique d'accès principal à la parcelle, et à 3,00 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques (dans le cas d'une parcelle d'angle par exemple). Elle peut s'implanter sur les limites ou à 3,00 mètres des autres emprises publiques en respectant la règle $L \geq H/2$ s'il s'agit de cheminements piétonniers ou cyclables, de parkings ou encore d'espaces verts.

2. Les constructions annexes (abris de jardin, remises, garages …), accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.

3. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'une ou plusieurs constructions dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

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

ARTICLE 1 AUeh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture plate ou à très faible pente) de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

2. Pour les abris de jardins et autres annexes des constructions principales à vocation habitat, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à un mètre.

3. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'une ou plusieurs constructions dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

4. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

5. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.

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

1. Sur une même propriété, les constructions principales non contigües doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'une ou plusieurs constructions dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de

chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

3. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

4. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.

ARTICLE 1 AUeh 9 - EMPRISE AU SOL

Construction à vocation habitation

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions du terrain ne devra pas dépasser 60% de la surface du terrain.

Par terrain, l'emprise totale des annexes non accolées à l'habitation ne peut excéder 30m² pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages) et 20m² pour l'ensemble des abris de jardin et autres remises.

ARTICLE 1 AUeh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée à l'égout (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture plate ou à très faible pente) des constructions à usage principal d'habitation n'excédera pas 9,00 mètres pour les R+2, les combles étant non aménageables.

Les annexes auront une hauteur hors tout maximale de 3,50 mètres.

Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

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

ARTICLE 1 AUeh 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent, ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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) l'aspect et la couleur,
C) les éléments de façade, tels que percements et balcons,
D) l'adaptation au sol,
E) les murs et clôtures.

A) Le volume et la toiture

Les lucarnes et les chiens assis ne sont pas autorisés.

B) L'aspect et la couleur

Toitures des constructions principales

Les toitures des constructions principales seront couvertes de tuiles rouges (toutes les nuances de rouge sont autorisées).

Cette prescription ne s'applique pas aux vérandas, aux fenêtres de toits, aux installations nécessaires aux énergies renouvelables, aux tuiles solaires et aux toits plats.

Toitures des annexes

La couleur de la toiture des annexes devra être identique à la couleur de la toiture de la construction principale située sur la même unité foncière. Cette prescription ne s'applique pas aux abris de jardin.

L'emploi de matériaux de fortune et/ou de matériaux de construction laissés bruts est interdit.

Murs et façades

Seuls sont autorisés :

- les enduits composés d'un mélange de chaux et de sable local (ou tout autre enduit d'aspect équivalent),
- dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine, les parements en bois, en zinc, en verre, en béton, en cassette acier et aluminium (à surface lisse), en cuivre ou en panneaux composites lisses.

Sont interdit(e)s :

- les couleurs vives claires,
- les doublages extérieurs en panneaux plastiques, fibrociment, carrelages, fausses pierres et bardages métalliques non lisses,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers).

C) Les éléments de façade, tels que percements et balcons

Sont interdits :

- tous types d'emmarchements qui relient les balcons au terrain naturel en façade principale.
- les caissons extérieurs de volets roulants.

D) L'adaptation au sol

Tous les accès seront de plain-pied avec le terrain naturel ; une marge de tolérance de ± 0,50 mètre est toutefois admise.

E) Murs et clôtures

Les clôtures pourront être constituées :

- D'une maçonnerie surmontée ou non d'un dispositif plein ou à clairevoie.
- D'un dispositif plein ou à clairevoie.
- D'une haie, éventuellement doublée d'un des éléments cités ci-dessus.

La hauteur de la maçonnerie est limitée à 0,50 m. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

L'utilisation de gabion est interdite.

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

Les règles pourront être adaptées pour les parcelles situées à l'angle de deux voies par mesure de sécurité.

ARTICLE 1 AUeh 12 - STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules motorisés :

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

Logement individuel :	3 emplacements dont au moins 1 aménagé à l'extérieur hors accès garage (de 3 x 5 mètres minimum).
Immeubles d'habitat collectif :	
- logement 1 pièce	1 emplacement
- logement 2 ou 3 pièces	2 emplacements
- logement 4 pièces et plus	3 emplacements

A ce décompte sera ajouté 1 emplacement « visiteurs » par groupe de 5 logements.

Habitat séniors individuel :	2 emplacements.
Activités et équipements :	
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 20 m² de salle
- commerce > 100m² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m² de surface de vente
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 40 m²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits.

Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

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

2.Stationnement des véhicules à deux roues non motorisés :

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux- roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement 1 pièce 1 m²
- logement 2 pièces 1,5 m²
- logement 3-4 pièces 2 m²
- logement 5 pièces et plus 2,5 m²
- bureaux, activité tertiaire 1 m² pour 30 m² de surface de plancher
- commerce 1 m² pour 30 m² de surface de plancher
- artisanat, atelier 1 m² pour 50m² de surface de plancher
- autres activités et équipements publics selon les besoins de l'opération.

Les maisons individuelles ne sont pas concernées.

La surface de chaque local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m² ni supérieure à 30m².

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Pour les constructions à usage d'habitation, l'espace sera clos et couvert.

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les aires de stationnement seront plantées.
3. Pour les habitats collectifs, individuels groupés et séniors, le plan des plantations devra être joint au dossier de demande de permis de construire.
4. Les éventuelles haies de clôture seront des haies vives, de préférence à feuilles caduques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUeh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 1AUx

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée aux constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif (y compris gendarmerie), d'activités commerciales, artisanales, tertiaires, paramédicales, hôtelières et de restauration, ainsi que leurs dépendances.

La zone 1AUx comporte deux secteurs :

- 1AUxa qui limite notamment la hauteur des bâtiments pour une harmonisation avec les constructions à usage d'habitation des quartiers voisins.
- 1AUxb qui laisse plus de liberté en termes de hauteur maximale autorisée afin de permettre l'accueil d'activités commerciales, tout en imposant des prescriptions particulières afin d'assurer une bonne insertion paysagère des bâtiments en entrée de ville.

Ces deux secteurs concernent le périmètre de la Z.A.C. des Bégnennes.

La zone 1AUx est concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir.

ARTICLE 1 AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les décharges et dépôts de déchets spéciaux,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ou camping-cars,
- les bâtiments agricoles,
- les carrières,
- les activités industrielles,
- les installations classées.

ARTICLE 1 AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions non mentionnées à l'article 1AUx1 sont admises, à condition :

a) qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone (activités et équipements publics ou d'intérêt collectif, y compris gendarmerie),
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) qu'elles ne nécessitent pas la création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur les routes départementales
d) hors secteurs 1AUxa et 1AUxb, qu'elles respectent la marge de recul de 75 mètres par rapport aux voies à grande circulation (RD1).

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont admises, à condition :

a) - qu'elles soient destinées au logement des personnes (y compris leurs familles) dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif de la zone (gendarmerie par exemple) ; cette autorisation n'est pas limitée en nombre de logements
   - ou qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements d'activités de la zone ; cette autorisation est limitée à un seul logement par établissement, et ce logement doit être intégré dans le bâtiment à usage principal d'activités.
b) qu'elles respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

Les dépôts ou stockages de matériaux ou de biens divers non mentionnés à l'article 1AUx1 sont admis, à condition que ce stockage soit contenu à l'intérieur d'un espace clos et couvert.

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques.

Les ouvrages techniques sont admis à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique est soumise à la condition que sa plateforme ait une largeur minimale de 7,50 mètres :

- dont une largeur de chaussée minimale de 5,00 mètres pour une voie à double sens de circulation, et de 3,50 mètres pour une voie à sens unique de circulation,
- dont des largeurs de stationnement de 2,00 mètres minimum quand la plateforme en est pourvue,
- dont au moins un trottoir de 1,40 mètre de large minimum en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, …).

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent avoir en partie terminale un espace de retournement d'un diamètre suffisant afin de permettre aux véhicules de collecte des déchets et de lutte contre l'incendie de faire demi-tour.

II- Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

. la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, …)

. 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.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques et les voies express. Toutefois, les pistes cyclables et les sentiers touristiques peuvent être traversés transversalement pour accéder à un terrain.

Aucun accès direct sur la RD1 ne sera autorisé.

ARTICLE 1 AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des services concessionnaires.

II – Assainissement

1. Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante. Dans le cas contraire, l'autorisation de construire ou d'aménager ne sera pas délivrée.
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz.
- La collecte devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements et aux prescriptions du règlement sanitaire en vigueur.
- Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique. Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes, d'eaux comportant des produits chimiques et d'une manière générale tous les types de rejets industriels est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement répondant aux dispositions de l'arrêté ministériel du 07 septembre 2009, avant le rejet dans le réseau public. En outre, leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront raccordées au réseau communal ou recueillies sur les parcelles privées.

En cas de raccordement au réseau communal, les zones de stationnement ≥ 6 places devront être équipées de séparateurs d'hydrocarbure.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Tout branchement aux réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE 1 AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage des lots ne devra pas laisser de parcelles enclavées ou inutilisables.

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

1. Dans les secteurs 1AUxa et 1AUxb, toute construction doit être implantée conformément au règlement graphique de la zone. Cette prescription ne s'applique pas aux enclos destinés au stockage des ordures ménagères.

2. Hors secteurs 1AUxa et 1AUxb, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction doit se situer à 6 mètres au minimum de la limite d'emprise de la voie. Cette prescription ne s'applique pas aux enclos destinés au stockage des ordures ménagères.
   En cas de division parcellaire, le recul minimum imposé s'applique à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.
   Hors secteurs 1AUxa et 1AUxb, les constructions devront également respecter la marge de recul de 75 mètres par rapport à la RD1 classée voie à grande circulation.

3. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.

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

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

1. 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 sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

2. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.

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

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes de la moitié de la hauteur des bâtiments (H/2) avec un minimum de 4 mètres.

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

ARTICLE 1 AUx 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne pourra pas être supérieure à 30% de la surface du terrain.

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

ARTICLE 1 AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions admises sur cette zone est de :

- 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère en secteur 1AUxa
- 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère en secteur 1AUxb.
- 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère hors secteurs 1AUxa et 1AUxb.

La hauteur maximale est calculée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE 1 AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

A) le volume et la toiture,
B) l'aspect et la couleur,
C) les éléments de façade,
D) clôtures et enclos de stockage.

A) Le volume et la toiture

Les constructions devront porter un soin particulier au traitement des éventuels édicules techniques (désenfumage, climatisation, cheminée, éclairage zénithal, etc.). Le plan des toitures ainsi que celui des façades joints à la demande de permis de construire devront obligatoirement faire apparaître l'ensemble des édicules vus.

Les constructions à caractère provisoire sont interdites.
Les panneaux solaires et les cellules photovoltaïques sont autorisés.

Les lucarnes et les chiens assis ne sont pas autorisés.

B) L'aspect et la couleur

Toitures

Dans le secteur 1AUxa, les matériaux ne seront ni brillants ni réfléchissants.

Dans le secteur 1AUxb et hors secteurs spécifiques, seules les couvertures en tuiles rouges (toutes les nuances de rouge) sont autorisées ; les auvents et les annexes pourront cependant être recouverts de verre ou de matériaux polycarbonate.

Murs et façades

Sont interdit(e)s :

- les couleurs vives claires,
- les doublages extérieurs en panneaux plastiques, fibrociment, carrelages, fausses pierres et bardages métalliques non lisses,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers).

Dans le secteur 1AUxa, seuls sont autorisés :

- les enduits composés d'un mélange de chaux et de sable local (ou tout autre enduit d'aspect équivalent),
- dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine, les parements en bois, en zinc, en verre, en béton, en cassette acier et aluminium (à surface lisse), en cuivre ou en panneaux composites lisses.

Dans le secteur 1AUxb et hors secteurs spécifiques, seuls sont autorisés :

- les enduits composés d'un mélange de chaux et de sable local (ou tout autre enduit d'aspect équivalent),
- le verre.

C) Les éléments de façade

Les caissons extérieurs de volets roulants sont interdits.

D) Clôtures et enclos de stockage

Clôtures sur espace public et clôtures séparatives

- Les éventuelles clôtures feront l'objet d'un document graphique obligatoire joint aux demandes de permis de construire, précisant leur implantation et leurs caractéristiques.
- La hauteur maximale admise pour les clôtures est de 2,00 mètres.
- Elles seront constituées d'un grillage rigide vert, et ne seront pas doublées d'une haie.

Enclos de stockage de matériaux ou matériels

Les matériaux ou matériels nécessaires aux activités autorisées dans la zone seront stockés :

- soit dans un enclos opaque et obligatoirement masqué par des végétaux de 3ème catégorie (buissons, haies touffues, plantes grimpantes et tapissantes), l'ensemble ne pouvant pas dépasser 2,00 mètres de hauteur,
- soit à l'intérieur des bâtiments.

Enclos de stockage des ordures ménagères

Les ordures ménagères seront stockées avant ramassage :

- soit dans un enclos opaque et fermé sur l'ensemble de ses côtés, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres,
- soit à l'intérieur des bâtiments.

ARTICLE 1 AUx 12 - STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules motorisés :

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

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 :

- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 5 m^2 de salle
- commerce	1 emplacement pour 30 m^2
- bureaux et autres activités tertiaires	1 emplacement pour 30 m²
- artisanat	1 emplacement pour 50 m²
- logement de fonction	2 emplacements par logement
- équipement public	selon les besoins de l'opération.

Ces ratios ne tiennent pas compte du stationnement des poids lourds.

Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

2. Stationnement des véhicules non motorisés :

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux- roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques ou privées communes, soit au minimum :

- bureaux, activité tertiaire	1 m² pour 30 m² de surface de plancher
- commerce	1 m² pour 30 m² de surface de plancher
- artisanat et atelier	1 m² pour 50m² de surface de plancher
- équipement public	selon les besoins de l'opération

La surface destinée au stationnement des deux-roues devra être couverte et ne pourra être inférieure à 5m².

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

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

Espaces libres

En secteur 1AUxa, au moins 20% de l'unité foncière (distincts des aires de stationnement et de dégagement) seront traités en espaces verts, comportant au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace vert.

En secteur 1AUxb et hors secteurs spécifiques, au moins 10% de l'unité foncière (distincts des aires de stationnement et de dégagement) seront traités en espaces verts, comportant au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace vert. Les arbres seront hiérarchisés suivant leur localisation comme suit :

- Arbres de 1ère catégorie : arbres à haute tige (hauteur des troncs à l'âge adulte supérieure à 3 mètres), impérativement d'essences locales.
  Localisation : le long de la RD1, dans une bande de 25 mètres de large.
- Arbres de 2e catégorie : arbres à tiges moyennes (hauteur des troncs à l'âge adulte : environ 2 mètres), préférentiellement d'essences locales.
  Localisation : espaces verts et parkings.
- Végétaux de 3e catégorie : il s'agit de visuels buissons, de haies touffues et de plantes grimpantes et tapissantes, associées aux arbres de 2e catégorie.
  Localisation : espaces verts et autour des zones de parking.

L'ensemble sera traité non pas comme un alignement strict, mais plutôt comme des bosquets denses, se conjuguant avec des mouvements de terre aux formes douces.

Les essences végétales, leur taille à la plantation et leur positionnement précis feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire.

Parkings

Toute aire de stationnement de véhicules sera agrémentée de végétaux de 2e et/ou de 3e catégorie, à raison au minimum d'un arbre ou buisson pour 6 places de stationnement.

Aires de stockage Le dépôt de déchets liés aux activités est interdit sur l'ensemble des espaces libres. Le stockage de matériaux et matériels sera masqué tel indiqué à l'article 1AUx11-D.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ZONE 2 AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone pourra être mise en oeuvre après modification ou révision du PLU.

La zone 2AU est concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

- Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 2 AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2AU2.

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

1. Les clôtures à condition qu'elles respectent les prescriptions de l'article 2AU11 du présent règlement.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils concourent aux missions de services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout accès nouveau hors agglomération sur les routes départementales est interdit.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

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

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

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

ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription, hormis pour les clôtures (voir article 2AU11).

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les nouvelles clôtures devront participer à l'animation du paysage en tant qu'élément de composition architecturale. Ces éventuelles clôtures seront constituées :
   - soit de haies vives à feuilles caduques
   - soit de dispositifs à claire-voie, doublés ou non de haies vives à feuilles caduques.

   Tout dispositif de type mur ou mur-bahut est interdit.

   La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,00 m.

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

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone comporte un secteur Aa où aucune construction n'est autorisée, hormis les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ce secteur est destiné à éloigner les éventuelles exploitations agricoles des zones résidentielles.

La zone A est concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans les secteurs Aa, toute construction nouvelle qui ne serait pas indispensable aux services publics ou concourant aux missions de services publics.
2. Hors secteurs Aa, toute construction nouvelle non liée aux activités agricoles ni nécessaire aux services publics ou concourant aux missions de services publics.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les carrières et décharges.
5. Les éoliennes, hormis les éoliennes de moins de 12 mètres de hauteur.
6. Les champs de panneaux photovoltaïques ; par contre, les panneaux solaires intégrés aux bâtiments sont autorisés.
7. Conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenant aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

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

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition :
   - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole
   - qu'elles soient situées à proximité d'un ou plusieurs bâtiment(s) agricole(s)
   - qu'elles respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores, si elles sont situées dans les couloirs de bruit des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit (voir règlement graphique).

3. A condition d'être liées à une exploitation agricole et situées à proximité de bâtiments agricoles, les constructions à usage de :
   - ferme pédagogique
   - ferme auberge
   - gîte rural
   - chambres d'hôte
   - centre équestre.

4. Pour les constructions existantes à usage autre qu'agricole, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée à condition qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux, excepté pour développer une activité agricole.

5. Les constructions et installations autorisées dans la zone à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des Espaces Boisés Classés repérés sur le règlement graphique.

6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes ou cyclables) ou aux fouilles archéologiques.

7. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

2. Les voies nouvelles carrossables ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
    - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, …).
    - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie ainsi que les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.

3. Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II – Assainissement

1. Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Si le réseau collectif n'est pas établi, toute construction devra être assainie suivant une filière d'assainissement répondant aux dispositions de l'arrêté ministériel du 07 septembre 2009, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz.

2. Eaux usées agricoles

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément aux règlementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Le rejet dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel pourra cependant être autorisé en cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

2. Les constructions ou installations doivent respecter une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport au bord de la chaussée des routes départementales.

3. Les constructions ou installations visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme doivent être implantées au-delà de la marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD1. Cet article ne s'applique pas à l'adaptation, au

changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes, ni aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

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

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

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

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions d'habitation autorisées est fixée à 7 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

2. La hauteur hors tout des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal est limitée à 3,50 mètres.

3. La hauteur est calculée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux autres constructions autorisées dans la zone (bâtiments agricoles, ouvrages techniques, …).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

2. Pour les façades, le blanc pur, le noir et les couleurs vives claires sont interdits.

3. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

4. Dans un souci d'intégration paysagère, il est conseillé que les bâtiments agricoles de type hangar possèdent un bardage bois en façade.

5. Les toitures seront de couleur rouge.

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les établissements susceptibles d'accueillir du public devront notamment permettre le stationnement et le retournement des cars de tourisme en dehors des voies publiques.

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

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

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

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est située en dehors du périmètre de l'ancienne Z.A.C. du Pôle Industriel Nord Métropole Lorraine. Le règlement s'appliquant aux zones N1, N2, N3 et N4 de ladite Z.A.C. est consultable au chapitre VI du présent règlement.

La zone N comprend quatre secteurs spécifiques :

- Nj correspondant à des secteurs de jardins où seuls les abris de jardins sont autorisés,
- Ne correspondant à des secteurs naturels destinés à l'accueil d'équipements publics légers,
- Nh correspondant à des secteurs naturels construits de bâtiments d'habitation partiellement ou non desservis par les réseaux,
- Ng correspondant à des secteurs naturels où l'exploitation de carrières est autorisée.

La zone N est concernée en partie par le Plan de Prévention du Risque Naturel « inondations » de la vallée de la Moselle valant servitude d'utilité publique (périmètres colorés sur le plan des servitudes). Les prescriptions du PPRi (règles d'occupation et d'utilisation du sol, mesures de prévention) s'appliquent tant aux biens et activités existants que futurs. Ce document est annexé au PLU.

La zone N est également concernée en quasi totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le secteur Nh.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont admises sous condition dans l'article N 2.

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

Constructions et installations existantes

1. Dans les secteurs Nh et Ne : l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions et installations est admise, à condition qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux vers une activité industrielle ou artisanale (excepté pour l'artisanat d'art qui reste autorisé).

2. Dans les secteurs Nj, Ng et hors secteurs spécifiques : l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions et installations est admise, à condition qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux, et que l'extension envisagée ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol de la construction ou installation à agrandir.

Constructions et installations nouvelles

1. Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux activités autorisées dans la zone, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes ou cyclables) ou aux fouilles archéologiques.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les constructions et installations nouvelles sont admises à condition :
    - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site naturel,
    - ou bien qu'elles permettent l'aménagement d'aires de stationnement pour véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations des sols admises dans la zone,
    - ou bien qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'elles concourent aux missions de services publics,
    - ou bien qu'elles soient listées au paragraphe suivant.

4. Sont également autorisés :

    Dans le secteur Nj, les abris de jardin et à animaux domestiques, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 12m² par construction.

    Dans le secteur Ng, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières, gravières et sablières, à condition que le site soit réaménagé après l'exploitation (et par l'exploitant) en espace naturel adapté au contexte environnemental et paysager local.

Dans le secteur Nh :

- les garages, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30m² par construction.
- les remises, abris de jardin et à animaux domestiques, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 12m² par construction.
- les piscines à condition qu'elles s'intègrent parfaitement dans le site naturel.
- les aires de jeux, de détente, de sports et de loisirs.

Dans les secteurs Ne, les installations et constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la mise en place et à l'exploitation :

- d'aires de jeux, de détente, de sports et de loisirs,
- d'un cimetière et de ses équipements annexes.

Prescriptions générales

Les constructions et installations autorisées par les alinéas précédents de l'article N2 ne seront autorisées qu'à condition :

- qu'elles respectent les prescriptions règlementaires du P.P.R.i. de la vallée de la Moselle, annexé au présent P.L.U.
- qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres des Espaces Boisés Classés (sauf pour l'extension des constructions existantes)
- qu'elles ne fassent pas obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenant aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
- qu'elles respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores, pour les constructions situées dans les couloirs de bruit des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit (voir règlement graphique).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Les voies nouvelles carrossables ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise.

II- Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, …).
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie ainsi que les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.

3. Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II – Assainissement

1. Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Si le réseau collectif n'est pas établi, toute construction devra être assainie suivant une filière d'assainissement répondant aux dispositions de l'arrêté ministériel du 07 septembre 2009, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz.

2. Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément aux règlementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Le rejet dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel pourra cependant être autorisé en cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

2. Les constructions ou installations doivent respecter une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport au bord de la chaussée des routes départementales.

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

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

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

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Se référer à l'article N2.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur hors tout des abris de jardins et à animaux, des remises et des garages est limitée à 3,50 mètres.

2. La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

3. La hauteur est calculée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent ni dans le secteur Ng, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

2. Pour les façades, le blanc pur, le noir et les couleurs vives claires sont interdits.

3. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

4. Dans un souci d'intégration paysagère, les bâtiments de type hangar possèderont un bardage bois en façade.

5. Les nouvelles clôtures devront participer à l'animation du paysage en tant qu'élément de composition architecturale. Ces éventuelles clôtures seront constituées :
   - soit de haies végétales
   - soit de dispositifs à claire-voie, doublés ou non de haies végétales.

   Dans les secteurs Nh et Ne, les murs sont également autorisés, à condition d'être enduits et de respecter les prescriptions règlementaires du P.P.R.i. de la vallée de la Moselle, annexé au présent P.L.U.

   La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,00 m.

6. En secteur Nh :
   - Les toitures à pans seront couvertes de tuiles rouges (toutes les nuances de rouge sont autorisées).
   - Les enduits doivent être d'un aspect équivalent à un enduit traditionnel à base de chaux et de sable.

- la destruction d'encadrements de portes ou de fenêtres en pierre de taille est interdite, même en cas d'obstruction d'une baie.
- la destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne est interdit (le déplacement à un autre endroit de la façade peut être autorisé).

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

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées. Les établissements susceptibles d'accueillir du public devront notamment permettre le stationnement et le retournement des cars de tourisme en dehors des voies publiques.

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

1. Les éventuelles haies de clôture seront des haies vives à feuilles caduques d'essences locales.
2. Le classement en « Espace boisé classé » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

VII. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ANCIENNE Z.A.C. DU POLE INDUSTRIEL NORD METROPOLE LORRAINE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EMPRISES DESTINEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICSD'INFRASTRUCTURE

NATURE ET CONDITIONS D'UTILISATION DES EMPRISES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE

1. Route départementale n°1 (RD 1)

La route départementale n° 1 (RD 1) traverse la zone UX. Elle assure, à partir de l'autoroute A 4 et de la RD 8, la desserte du Pôle Industriel. Elle est reliée à l'autoroute (A 4) Paris-Strasbourg par l'échangeur d'Argancy, et à l'autoroute A 31 par l'échangeur de Mondelange (A 31 - RD 8).

1.1 Accès

Les accès de la zone UX sur la RD n° 1 sont actuellement limités. D'autres accès pourraient être réalisés en fonction des besoins et après accord du département de la Moselle.

1.2. Marge de recul

Le long de la zone UX les constructions ne pourront être édifiées qu'à une distance de 18 m. de l'emprise Ouest et Est de la RD n° 1 aménagée.

2. Route départementale n° 55 (RD 55)

L'actuelle route départementale n° 55 (RD 55) reliant Ay-sur-Moselle à Trémery borde la Z.A.C. au Nord. Cette route devra garder son caractère de liaison inter-villages.

Le long de la zone UX, les constructions ne pourront être édifiées qu'à une distance de 15 m. de la limite de la RD 55.

3. Route départementale n° 52 (RD 52C)

a) A l'Ouest de la RD1, son emprise est de 20 m environ, comprenant deux chaussées de 3.50m.
b) A l'Est de la RD1, son emprise est de 38m, comprenant chaussée de 7 m.

L'édification des constructions en bordure de la voirie devra respecter une marge non aedificandi de 6 m. au minimum, à compter depuis la limite de propriété entre le domaine public et le domaine privé

4 Voiries principales et secondaires

4.1. Les voiries principales de la zone, dont le tracé est indiqué à titre de principe, auront une emprise minimale de 15m., dont 7 m. de chaussée, avec bande piétonne et arbres en alignement. La marge non aedificandi en bordure de la voirie principale est fixée à 6 m.

4.2. Les voiries secondaires de la zone, dont le tracé est indiqué à titre de principe, auront une emprise minimale de 1Om. dont 7 m. de chaussée avec bande piétonne et arbres en alignement. La marge non aedifidandi en bordure de la voirie secondaire est fixée à 6 m. au minimum.

5. Voie ferrée

Le réseau principal de desserte ferroviaire réalisé par le maître d'ouvrage de l'ancienne 1 Z.A.C. Nord Métropole Lorraine comporte une emprise de 10 m.

Les constructions devront respecter une servitude non aedificandi de 5 m. par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée, sauf adaptation spéciale en fonction de la nature des bâtiments.

D'une manière générale, le tracé en plan des voiries secondaires, et des voies ferrées 11ns1 que l'emplacement des points d'accès pourront subir des modifications compte tenu des besoins des implantations industrielles.

ZONES UX

Il s'agit d'une zone destinée essentiellement aux activités économiques telles que : services, tertiaires, artisanales, industrielles et éventuellement commerciales, liées à l'activité de la zone. (Ces dernières dans le secteur UXA).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

I. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants, du Code de l'Urbanisme.

II. **Sont admises**

1. Les constructions à usage :
   d'artisanat,
   industriel,
   de bureaux et services (tertiaires)'.
2. Les aires de stationnement ouvertes au public.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

III. Sont admises sous conditions

1. Dans le secteur UXA seulement, seront localisées les activités commerciales, sous réserve
   qu'elles soient liées à l'activité de la zone (grossistes, dépôts, concessionnaires), les activités artisanales, tertiaires, de services et d'équipements communs.
2. Les constructions à usage d'habitations et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services du secteur et qu'elles fassent partie intégrante du bâtiment où se situe l'activité principale du pétitionnaire.
3. Les installations classées sous réserve que des 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).

4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation et utilisation du sol admises dans la zone

5. Les opérations d'ensemble type Lotissement sous réserve d'activités économiques telles que les activités tertiaires (bureaux, services), artisanales, industrielles et éventuellement commerciales liées à l'activité de cette zone.

ARTICLE UX.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX.1.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 : ACCES ET VOIRIE

1 **-Voirie**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

II -Accès

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

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.

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

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

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

L'accès ou les voies privées doivent être aménagées de telle manière qu'ils ne laissent apparaître aucune parcelle enclavée ou inutilisable.

Cependant le principe d'accès commun à deux ou plusieurs lots sera réalisé chaque fois que les projets le permettent.

Les accès ou voies privées sur les RD1, RD 52 et RD 55 sont interdits.

ARTICLE UX.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution. La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des Services Concessionnaires.

II - Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées et pluviales.

La collecte devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prescriptions du règlement sanitaire en vigueur.

Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique. En outre leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes ou d'eaux comportant des produits chimiques est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes au Règlement Sanitaire Départemental, avant leur rejet dans le réseau public.

Les eaux pluviales étant collectées par l'intermédiaire de fossés ou canalisations vers les ruisseaux, toutes les zones de stationnement et aires de dépôt à ciel ouvert devront être équipées de séparateur d'hydrocarbure.

III - Electricité - téléphone - gaz - télédistribution

Tout nouveau réseau sera à réaliser en souterrain.

IV - Télévision - radio

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 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage des lots ne devra pas laisser des parcelles enclavées ou inutilisables.

ARTICLE UX.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

Toutes les constructions devront être édifiées en recul du domaine public et respecteront les marges de recul suivantes :

⇨ recul depuis la RD 1	18 mètres minimum
⇨ recul depuis la RD 55	15 mètres minimum
⇨ recul depuis la RD 52	6 mètres minimum
⇨ recul depuis les voies intérieures principales	6 mètres minimum
⇨ recul depuis les voies intérieures secondaires	6 mètres minimum

ARTICLE UX.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions devront être éloignées des limites séparatives, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment (acrotère ou égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

2. Toutefois, si deux projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs, sous réserve d'une réalisation simultanée et de l'exécution d'un mur coupe-feu.

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

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

ARTICLE UX.9. EMPRISE AU SOL

Les surfaces occupées par les constructions ne peuvent représenter plus de 70 % de la surface totale de chaque lot, les zones non aedificanti faisant partie intégrante de la surface totale.

Dans le calcul des surfaces concernant les possibilités d'utilisation du sol, ne sont pas pris en compte :

- ⇨ les conduits des cheminées d'évacuation,
- ⇨ les cuves, chaufferies, silos et tout dispositif extérieur aux bâtiments principaux nécessaires à la bonne marche de l'installation.

Ces dispositifs annexes devront toutefois ne pas représenter plus de 10 % de la surface totale du lot.

ARTICLE UX.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximum absolue de la construction projetée, mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 25 mètres à l'égout ou à l'acrotère. Cette même hauteur est limitée à 8 mètres en secteur UX A

2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques.

ARTICLE UX.11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1. Principe général - Inscription dans le site

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription 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, cela afin d'assurer le caractère homogène des constructions par une qualité architecturale et une insertion harmonieuse des bâtiments et des espaces publics.

2. Volumétrie et architecture

Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant. On pourra avoir un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, bâtiments de bureaux, sortie d'un hall industriel...) et une recherche dans la modénature et le dessin des façades.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les façades nobles seront impérativement développées sur les axes principaux, notamment le long de la voie primaire de desserte.

Pour le secteur UX A, les façades côté RD 52 seront considérées comme façades principales et seront traitées avec soin. Les dépôts, annexes et locaux techniques, en particulier, ne seront pas visibles depuis la RD 52.

3. Toitures

Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles au sol.
Exceptionnellement, d'autres formes seront autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble.
Les matériaux utilisés en couverture ne seront pas brillants ou réfléchissants.

Les constructeurs devront porter un soin particulier au traitement des éventuels édicules techniques (désenfumage, climatisation, cheminée, éclairage zénithal). Le plan des masses ainsi que celui des façades joints à la demande de P.C. devront obligatoirement faire apparaître l'ensemble des édicules.

4. Annexes

Les annexes, garages, dépôts, logements de service, devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.
Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

5. Matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps.
Des couleurs vives pourront être admises, notamment pour des éléments de petites tailles (menuiseries, portique,...) Les bardages en tôle galvanisée ainsi qu'en Fibrociment, sont interdits.

6. Enseignes

Les enseignes seront considérées comme élément intégré à l'architecture du bâtiment et seront indiquées à la demande de permis de construire.
Elles pourront être répétées sur un mur bas en limite de propriété.

Les pré-enseignes seront intégrées au programme de signalétique.

7. Eclairage extérieur

L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés fera pour le modèle de luminaire, l'objet d'une approbation par l'aménageur.

Dans le cadre de l'éclairage des zones de stockage, livraisons, pour des raisons de sécurité, il sera employé des projecteurs sur le bâtiment plutôt que sur des pylônes.

Les pylônes ou mats seront autorisés uniquement dans le cas où les zones de stationnement ou parc de stockage ont une surface supérieure ou égale à 1.000 m².

Les façades nobles sur les axes principaux et sur les RD ne pourront être éclairées qu'avec des projecteurs au sol.

L'ensemble des équipements d'éclairage de la parcelle, qu'ils concernent le bâti ou les espaces libres et de circulation ou stationnement, fera l'objet d'un descriptif joint à la demande de permis de construire.

8. Zones de stationnement

Les zones de stationnement seront rejetées à l'intérieur des zones de construction et seront autant que possible masquées par des éléments végétaux et mouvement de terre.

9. Clôtures

Si pour des raisons de sécurité, un enclos est nécessaire, il sera réalisé par une grille ou grillage fortement doublé d'une haie de même hauteur. Hauteur maximum de 2.50 mètres.
Les clôtures feront l'objet d'un document graphique obligatoire joint à la demande des permis de construire, précisant leur implantation et leur caractéristique.

ARTICLE UX.12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
A titre indicatif, il pourra être utilisé la grille de parking suivante :

⇨	Activités commerciales	: 1 place pour 30 m² de surface de vente.
⇨	Activités tertiaires, bureaux, commerces	: 1 place pour 50 m² de SHON.
⇨	Activités artisanales	: 1 place pour 100 m² de SHON.
⇨	Activités industrielles et entrepôts commerciaux	: Les aires de stationnement réservées à cette activité doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
⇨	Logements de fonction	: 2 places par logement
⇨	Restauration	: 1 place pour 20 m² de salle de restauration
⇨	Hôtel	: 1 place pour 2 chambres

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.

S'agissant d'établissements particuliers (équipements publics), les besoins en stationnement seront déterminés en fonction des programmes spécifiques de ces établissements.

Il sera demandé d'aménager des emplacements pour handicapés à raison de 1 place par 100 m² de SHON, accessibles au public ou à défaut 1 place par opération.

ARTICLE UX.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces libres

Les espaces verts seront traités en espaces paysagers comportant au minimum un arbre pour 100 m². Cependant les arbres seront hiérarchisés suivant leur localisation, comme suit :

- ⇨ Arbres de 1ère catégorie : arbres à hautes tiges, hauteur des troncs supérieure à 2,00 mètres.
  Localisation : alignement le long des voies.
- ⇨ Arbres de 2ème catégorie : arbres à tiges moyennes, hauteur des troncs environ 2,00 mètres essence locale.
  Localisation : agrément des espaces intermédiaires, parkings et le long des accès des lots.
- ⇨ Arbres de 3ème catégorie : il s'agit de buissons, haies touffues et plantes tapissantes.
  Localisation : associés aux arbres de 2ème catégorie pour constituer des écrans visuels des zones de parkings de stockage, et notamment assurer la continuité entre bâtiments et voies intérieures. L'ensemble sera traité non pas comme un alignement strict, mais plutôt comme bosquet dense alterné avec des mouvements doux de terre.

Les essences des plantations et leur positionnement feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire..

2. Zone de stockage et déchets industriels

Le dépôt de déchets lié aux activités existantes est interdit sur l'ensemble des zones libres.

Les ordures domestiques seront stockées avant ramassage dans un enclos. Cet enclos en limite de lot, le long de la voie publique, sera défini à la demande de permis de construire.

Le stockage de matériaux et matériels sera masqué tel indiqué à l'article UX.11 - 9. Clôtures si l'importance le justifie ou à défaut avec des plantations de 3ème catégorie.

Les déchetteries liées à un service public sont autorisées, elles devront être intégrées avec soin à l'environnement

3. Parkings

Ils seront agrémentés d'arbres de 2ème catégorie à raison de 1 arbre pour 5 emplacements.
Cependant, à proximité des accès de lots, ils seront avantageusement masqués par des talus doux végétalisés, alternés avec des plantations de 3ème catégorie.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Vu les prescriptions énoncées ci-dessus en matière d'emprise au sol, de stationnement, de hauteur de construction et d'espaces verts, il n'est pas fixé de cœfficient maximum d'occupation du sol.

ARTICLE UX.15 DEPASSEMENT DE LA S.H.O.N.

Sans objet.

ZONE UW

La zone UW sera affecté à la mise en place des services communs aux entreprises et aux actifs de la zone industrielle (restaurants d'entreprises, médecine du travail, sécurité, poste, banque, bureau d'accueil, etc...).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UW.1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

I. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants, du Code de l'Urbanisme.

II. Sont admises

1. Les constructions à usage de services communs aux entreprises et aux actifs de la zone industrielle.

2. Les aires de stationnement ouvertes au public.

3. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement du secteur.

III. Sont admises sous conditions

1. Dans le secteur seront localisées les activités commerciales, sous réserve qu'elles soient liées à l'activité de la zone (grossistes, dépôts, concessionnaires), les activités artisanales liées aux services, aux hommes et aux industries, les bureaux et sièges sociaux sous réserve qu'ils soient dépendants d'une activité industrielle de la Z.A.C. et nécessaires au fonctionnement du secteur.

2. Les constructions à usage d'habitations et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services du secteur et qu'elles fassent partie intégrante du bâtiment où se situe l'activité principale du pétitionnaire.

3. Les installations classées sous réserve que des 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).

   A ce propos, le demandeur fournira au Syndicat Mixte Nord Métropole Lorraine, une note commentant les nuisances créées par son activité et les mesures et dispositions prises pour les limiter dans le cadre de son projet.

4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation et utilisation du sol admises dans la zone.

ARTICLE UW.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UW.1

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UW.3 ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, auront les caractéristiques indiquées au Plan d'Aménagement de Zone.

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, la largeur de chaussée de plate-forme des voies secondaires peut être réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

II - Accès

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

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.

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

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

Cependant le principe d'accès commun à deux ou plusieurs lots sera réalisé chaque fois que les projets le permettent.

ARTICLE UW.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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 des conditions conformes aux règlements des Services Concessionnaires.

II - Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées et pluviales.

La collecte devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prescriptions du règlement sanitaire en vigueur.

Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique. En outre leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes ou d'eaux comportant des produits chimiques est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes au Règlement Sanitaire Départemental, avant leur rejet dans le réseau public.

Les eaux pluviales étant collectées par l'intermédiaire de fossés ou canalisations vers les ruisseaux, toutes les zones de stationnement et aires de dépôt à ciel ouvert devront être équipées de séparateur d'hydrocarbure.

III - Electricité - téléphone - gaz - télédistribution

Tout nouveau réseau sera à réaliser en souterrain.

IV - Télévision - radio

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 UW.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage des lots ne devra pas laisser des parcelles enclavées ou inutilisables.

ARTICLE UW.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

1. Toutes les constructions devront être édifiées en recul du domaine public et respecteront les marges de recul suivantes :

   ⇨ recul depuis les voies intérieures principales — 6 mètres minimum
   ⇨ recul depuis les voies intérieures secondaires — 6 mètres minimum

ARTICLE UW.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions devront être éloignées des limites séparatives, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment (acrotère ou égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

2. Toutefois, si deux projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs, sous réserve d'une réalisation simultanée et de l'exécution d'un mur coupe-feu.

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

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

ARTICLE UW.9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UW.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximum absolue de la construction projetée, mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 10 mètres. Cependant, il sera possible de déroger à cette règle si cela a pour effet d'améliorer l'aspect architectural du secteur.

2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques.

ARTICLE UW.11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1. Principe général - Inscription dans le site

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription 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, cela afin d'assurer le caractère homogène des constructions par une qualité architecturale et une insertion harmonieuse des bâtiments et des espaces publics.

2. Volumétrie et architecture

Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant. On pourra avoir un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, bâtiments de bureaux, sortie d'un hall industriel...) et une recherche dans la modénature et le dessin des façades.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les façades nobles seront impérativement développées sur les axes principaux, notamment le long de la voie primaire de desserte.

3. Toitures

Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles au sol.
Exceptionnellement, d'autres formes seront autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble.
Les matériaux utilisés en couverture ne seront pas brillants ou réfléchissants.

Les constructeurs devront porter un soin particulier au traitement des éventuels édicules techniques (désenfumage, climatisation, cheminée, éclairage zénithal). Le plan des masses ainsi que celui des façades joints à la demande de P.C. devront obligatoirement faire apparaître l'ensemble des édicules.

4. Annexes

Les annexes, garages, dépôts, logements de service, devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.
Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

5. Matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps.
Des couleurs vives pourront être admises, notamment pour des éléments de petites tailles (menuiseries, portique,...). Les bardages en tôle galvanisée ainsi qu'en Fibrociment, sont interdits.

6. Enseignes

Les enseignes seront considérées comme élément intégré à l'architecture du bâtiment et seront indiquées à la demande de permis de construire.
Elles pourront être répétées sur un mur bas en limite de propriété.

Les pré-enseignes seront intégrées au programme de signalétique.

7. Eclairage extérieur

L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés fera pour le modèle de luminaire, l'objet d'une approbation par l'aménageur.

Dans le cadre de l'éclairage des zones de stockage, livraisons, pour des raisons de sécurité, il sera employé des projecteurs sur le bâtiment plutôt que sur des pylônes.

Les pylônes ou mats seront autorisés uniquement dans le cas où les zones de stationnement ou parc de stockage ont une surface supérieure ou égale à 1.000 m².

Les façades nobles sur les voies intérieures ne pourront être éclairées qu'avec des projecteurs au sol.

L'ensemble des équipements d'éclairage de la parcelle, qu'ils concernent le bâti ou les espaces libres et de circulation ou stationnement, fera l'objet d'un descriptif joint à la demande de permis de construire.

8. Zones de stationnement

Les zones de stationnement seront rejetées à l'intérieur des zones de construction et seront autant que possible masquées par des éléments végétaux et mouvement de terre.

9. Clôtures

Si pour des raisons de sécurité, un enclos est nécessaire, il sera réalisé par une grille ou grillage fortement doublé d'une haie de même hauteur.
Hauteur maximum 2,50 mètres.
Les clôtures feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire, précisant leur implantation et leur caractéristique.

ARTICLE UW.12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de parking sera déterminé en fonction des besoins de chaque projet.
A titre indicatif, il pourra être utilisé la grille de parking suivante :

⇨	Activités commerciales	: 1 place pour 30 m² de surface de vente.
⇨	Activités tertiaires, bureaux, commerces	: 1 place pour 50 m² de SHON.
⇨	Activités artisanales	: 1 place pour 100 m² de SHON.
⇨	Logements de fonction	: 2 places par logement
⇨	Restauration	: 1 place pour 20 m² de salle de restauration
⇨	Hôtel	: 1 place pour 2 chambres

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.

S'agissant d'établissements particuliers (équipements publics), les besoins en stationnement seront déterminés en fonction des programmes spécifiques de ces établissements.

Il sera demandé d'aménager des emplacements pour handicapés à raison de 1 place par 100 m² de SHON, accessibles au public ou à défaut 1 place par opération.

ARTICLE UW.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces libres

Les espaces verts seront traités en espaces paysagers comportant au minimum un arbre pour 100 m². Cependant les arbres seront hiérarchisés suivant leur localisation, comme suit :

⇨ Arbres de 1ère catégorie : arbres à hautes tiges, hauteur des troncs supérieure à 2,00 mètres.
Localisation : alignement le long des voies.

⇨ Arbres de 2ème catégorie : arbres à tiges moyennes, hauteur des troncs environ 2,00 mètres essence locale.
Localisation : agrément des espaces intermédiaires, parkings et le long des accès des lots.

⇨ Arbres de 3ème catégorie : il s'agit de buissons, haies touffues et plantes tapissantes.
Localisation : associés aux arbres de 2ème catégorie pour constituer des écrans visuels des zones de parkings de stockage.

Les essences des plantations et leur positionnement feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire..

2. Zone de stockage et déchets

Le dépôt de déchets est interdit sur l'ensemble des zones libres.

Les ordures domestiques seront stockées avant ramassage dans un enclos. Cet enclos en limite de lot, le long de la voie publique, sera défini à la demande de permis de construire.

Le stockage de matériaux et matériels sera masqué tel indiqué à l'article UW.11 - 9. Clôtures, si l'importance le justifie ou à défaut avec des plantations de 3ème catégorie.

3. Parkings

Ils seront agrémentés d'arbres de 2ème catégorie à raison de 1 arbre pour 5 emplacements. Cependant, à proximité des accès de lots, ils seront avantageusement masqués par des talus doux végétalisés, alternés avec des plantations de 3ème catégorie.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UW.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Vu les prescriptions énoncées ci-dessus en matière d'emprise au sol, de stationnement, de hauteur de construction, il n'est pas fixé de cœfficient maximum d'occupation du sol.

ARTICLE UW.15 DEPASSEMENT DE LA S.H.O.N.

Sans objet.

ZONE N1

La zone N1 est destinée à recevoir principalement des aménagements paysagers et des aménagements liés à une vocation de loisirs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1.1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

I. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II. Sont admises

1. Les installations et travaux divers suivants :
   - ⇨ aires de jeux et de sports
   - ⇨ aménagements liés à des activités de loisirs
2. Les aires de stationnement ouvertes au public liées à la vocation principale de la zone.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

III. Sont admises sous conditions

1. Les carrières et sablières sous réserve d'autorisation administrative spécifique.
2. Les affouillements et exhaussements de sols liés à la vocation principale de la zone.
3. Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'exploitation des carrières et sablières
4. **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

ARTICLE N1.2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N1.1.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1.3 ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, auront les caractéristiques indiquées au Plan d'Aménagement de Zone.

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, la largeur de chaussée de plate-forme des voies secondaires peut être réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

II - Accès

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.

ARTICLE N1.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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 des conditions conformes aux règlements des Services Concessionnaires.

II - Assainissement

Toute installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées et pluviales.

La collecte devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prescriptions du règlement sanitaire en vigueur.

Les eaux usées devront être exclusivement de type domestique. En outre leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes ou d'eaux comportant des produits chimiques est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes au Règlement Sanitaire Départemental, avant leur rejet dans le réseau public.

Les eaux pluviales étant collectées par l'intermédiaire de fossés ou canalisations vers les ruisseaux, toutes les zones de stationnement devront être équipées de séparateur d'hydrocarbure.

III - Electricité - téléphone - télédistribution

Tout nouveau réseau sera à réaliser en souterrain.

ARTICLE N1.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N1.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

Toutes les installations devront être édifiées en recul du domaine public et respecteront les marges de recul suivantes :

- ⇨ recul depuis la RD 1 — 18 mètres minimum
- ⇨ recul depuis la RD 52 — 6 mètres minimum
- ⇨ recul depuis les voies intérieures — 6 mètres minimum

ARTICLE N1.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE N1.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE N1.9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N1.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE N1.11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE N1.12 STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE N1.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces libres

Les espaces verts seront traités en espaces paysagers comportant au minimum un arbre pour 100 m². Cependant les arbres seront hiérarchisés suivant leur localisation, comme suit :

- Arbres de 1ère catégorie : arbres à hautes tiges, hauteur des troncs supérieure à 2,00 mètres.
  Localisation : le long des voies.
- Arbres de 2ème catégorie : arbres à tiges moyennes, hauteur des troncs environ 2,00 mètres essence locale.
  Localisation : agrément des espaces intermédiaires, parkings et accès.
- Arbres de 3ème catégorie : il s'agit de buissons, haies touffues et plantes tapissantes.
  Localisation : associés aux arbres de 2ème catégorie pour constituer des écrans visuels des zones de parkings.

2. Parkings

Ils seront agrémentés d'arbres de 2ème catégorie à raison de 1 arbre pour 5 emplacements. Cependant, à proximité des accès, ils seront avantageusement masqués par des talus doux végétalisés, alternés avec des plantations de 3ème catégorie.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N1.15 DEPASSEMENT DE LA S.H.O.N.

Sans objet.

ZONE N2

Les zones N2 sont réservées à l'implantation d'équipements de sports et culturels (de loisirs et fêtes) induits par la mise en œuvre du pôle et d'un équipement hôtelier, équipements destinés notamment aux employés de la zone industrielle, mais également aux habitants des communes environnantes.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N2.1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

I. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants, du Code de l'Urbanisme.

II. Sont admises

1. Les constructions et aménagements dont l'usage est lié aux sports, aux loisirs ou à une activité hôtelière.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

III. Sont admises sous conditions

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au gardiennage des installations de la zone.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE N2.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.1.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N2.3 ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, auront les caractéristiques indiquées au Plan d'Aménagement de Zone et au programme des Equipements Publics.

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, la largeur de chaussée de plate-forme des voies tertiaires peut être réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

II - Accès

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

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.

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

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

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

Les accès ou voies privés sur la R.D.52 et RD.1 sont interdits.

ARTICLE N2.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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 des conditions conformes aux règlements des Services Concessionnaires du District du Nord de l'Agglomération Messine.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées et pluviales.

La collecte devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prescriptions du règlement sanitaire en vigueur.

Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique. En outre leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes ou d'eaux comportant des produits chimiques est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes au Règlement Sanitaire Départemental, avant leur rejet dans le réseau public.

Les eaux pluviales étant collectées par l'intermédiaire de fossés ou canalisations vers les ruisseaux, toutes les zones de stationnement et aires de dépôt à ciel ouvert devront être équipées de séparateur d'hydrocarbure.

3. Eléctricité - téléphone - gaz - télédistribution

Tout nouveau réseau sera à réaliser en souterrain.

4. Télévision - radio

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 N2.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N2.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

Toutes les constructions devront être édifiées en recul du domaine public et devront respecter les marges de recul suivantes :

- ⇨ recul depuis la RD 1 — 18 mètres minimum
- ⇨ recul depuis la RD 52 — 15 mètres minimum
- ⇨ recul depuis les voies intérieures — 6 mètres minimum

ARTICLE N2.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être éloignées des limites séparatives, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment (acrotère ou égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE N2.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE N2.9. EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N2.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation et celles destinées à abriter des activités à caractère hôtelier ne devront pas excéder deux niveaux.

ARTICLE N2.11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1. Principe général - Inscription dans le site

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription 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, cela afin d'assurer le caractère homogène des constructions par une qualité architecturale et une insertion harmonieuse des bâtiments et des espaces publics.

2. Volumétrie et architecture

Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant. On pourra avoir un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, bâtiments de bureaux, sortie d'un hall industriel...) et une recherche dans la modénature et le dessin des façades.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les façades nobles seront impérativement développées sur les axes principaux, notamment le long de la RD 52.

3. Toitures

Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles au sol.
Exceptionnellement, d'autres formes seront autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble.
Les matériaux utilisés en couverture ne seront pas brillants ou réfléchissants.

Les constructeurs devront porter un soin particulier au traitement des éventuels édicules techniques (désenfumage, climatisation, cheminée, éclairage zénithal). Le plan des masses ainsi que celui des façades joints à la demande de P.C. devront obligatoirement faire apparaître l'ensemble des édicules.

4. Annexes

Les annexes, garages, dépôts, logements de service, devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

5. Matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps.
Des couleurs vives pourront être admises, notamment pour des éléments de petites tailles (menuiseries, portique,...) Les bardages en tôle galvanisée ainsi qu'en Fibrociment, sont interdits.

6. Enseignes

Les enseignes seront considérées comme élément intégré à l'architecture du bâtiment et seront indiquées à la demande de permis de construire.
Elles pourront être répétées sur un mur bas en limite de propriété.

Les pré-enseignes seront intégrées au programme de signalétique.

7. Eclairage extérieur

L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés fera pour le modèle de luminaire, l'objet d'une approbation par l'aménageur.

Dans le cadre de l'éclairage des zones de stockage, livraisons, pour des raisons de sécurité, il sera employé des projecteurs sur le bâtiment plutôt que sur des pylônes.

Les pylônes ou mats seront autorisés uniquement dans le cas où les zones de stationnement ou parc de stockage ont une surface supérieure ou égale à 1.000 m².

Les façades nobles sur les axes principaux et sur les RD ne pourront être éclairées qu'avec des projecteurs au sol.

L'ensemble des équipements d'éclairage de la parcelle, qu'ils concernent le bâti ou les espaces libres et de circulation ou stationnement, fera l'objet d'un descriptif joint à la demande de permis de construire.

8. Zones de stationnement

Les zones de stationnement seront rejetées à l'intérieur des zones de construction et seront autant que possible masquées par des éléments végétaux et mouvement de terre (voir cahier des prescriptions architecturales)

9. Clôtures

Si pour des raisons de sécurité, un enclos est nécessaire, il sera réalisé par une grille ou grillage fortement doublé d'une haie de même hauteur.
Hauteur maximum 2,50 mètres.
Les clôtures feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire, précisant leur implantation et leur caractéristique.

ARTICLE N2.12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de parking sera déterminé en fonction des besoins de chaque projet.
A titre indicatif, il pourra être utilisé la grille de parking suivante :

- ⇨ Logements de fonction : 2 places par logement
- ⇨ Restauration : 1 place pour 20 m² de salle de restauration
- ⇨ Hôtel : 1 place pour 2 chambres

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.

S'agissant d'établissements particuliers (équipements publics), les besoins en stationnement seront déterminés en fonction des programmes spécifiques de ces établissements.

Il sera demandé d'aménager des emplacements pour handicapés à raison de 1 place par 100 m² de SHON, accessibles au public ou à défaut 1 place par opération.

ARTICLE N2.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces libres

30 % de l'unité foncière en zone N2 au moins, distincts des aires de stationnement de dégagement et de stockage, seront traités en espaces paysagers comportant au minimum un arbre pour 100 m².

Cependant les arbres seront hiérarchisés suivant leur localisation, comme suit :

- ⇨ Arbres de 1ère catégorie : arbres à hautes tiges, hauteur des troncs supérieure à 2,00 mètres.
  Localisation : alignement le long de la RD et voies intérieures publiques.
- ⇨ Arbres de 2ème catégorie : arbres à tiges moyennes, hauteur des troncs environ 2,00 mètres essence locale.
  Localisation : agrément des espaces intermédiaires, parkings et le long des accès des lots.
- ⇨ Arbres de 3ème catégorie : il s'agit de buissons, haies touffues et plantes tapissantes.
  Localisation : associés aux arbres de 2ème catégorie pour constituer des écrans visuels des zones de parkings de stockage et notamment assurer la continuité entre bâtiments le long de la RD 52 et voies primaires intérieures. L'ensemble sera traité non pas comme un alignement strict, mais plutôt comme bosquet dense alterné avec des mouvements doux de terre.

Les essences des plantations et leur positionnement feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire.

2. Zone de stockage et déchets industriels

Le dépôt de déchets est interdit sur l'ensemble des zones libres.

Les ordures domestiques seront stockées avant ramassage dans un enclos. Cet enclos en limite de lot, le long de la voie publique, sera défini à la demande de permis de construire.

Le stockage de matériaux et matériels sera masqué tel indiqué à l'article N2.11-9. Clôtures, si l'importance le justifie ou à défaut avec des plantations de 3ème catégorie.

3. Parkings

Ils seront agrémentés d'arbres de 2ème catégorie à raison de 1 arbre pour 5 emplacements.

Cependant, à proximité des accès de lots, ils seront avantageusement masqués par des talus doux végétalisés, alternés avec des plantations de 3ème catégorie.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N2.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE N2.15 DEPASSEMENT DE LA S.H.O.N.

Néant.

ZONE N3

La zone N3 constitue une zone-tampon destinée à recevoir des aménagements paysagers et des écrans anti-bruit (plantations de haute tige ou mouvement de sol). Compte tenu de la proximité des habitations, ces aménagements sont à la charge de la Z.A.C.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N3.1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

I. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants, du Code de l'Urbanisme.

II. Sont admises

1. Les installations et travaux divers suivants :
   - ⇨ aménagements paysagers
   - ⇨ écrans anti-bruit (plantations, mouvements de sols)
2. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement du secteur.

III. Sont admises sous conditions

Les affouillements et exhaussements de sols liés à la création d'aménagements paysagers et d'écrans anti-bruits

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE N3.2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N3.1.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES N3.3 à N3.12

Sans objet.

ARTICLE N3.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants sont à conserver et à intégrer aux aménagements à réaliser.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES N3.14 et N3.15

Sans objet.

ZONE N4

La zone N4 constitue une emprise à forte contrainte archéologique. Tout projet dans ce secteur sera soumis à un accord préalable des services de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N4.1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

I. Rappels

Tous aménagements susceptibles de porter atteinte aux vestiges archéologiques seront interdits.

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants, du Code de l'Urbanisme.

II. Sont admis

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement du secteur.

III. Sont admises sous conditions

1. Les installations et aménagements ne portant pas atteinte aux vestiges archéologiques :
   - ⇨ aménagements d'espaces verts
   - ⇨ parkings réalisés sans affouillement des sols

2. Les remblais et exhaussements de sols liés à l'exploitation de la zone et ne portant pas atteinte aux vestiges archéologiques.

3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE N4.2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N4.1.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES N4.3 à N4.13

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES N4.14 et N4.15

Sans objet.

ANNEXES

1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L123-2 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 L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

Article L230-1
« Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.
La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.
Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité. »

Article L230-2
« Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé. »

Article L230-3
« La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.
En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.
A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.
La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à

l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, 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. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-4
« Dans le cas des terrains mentionnés aux a à c de l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article 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 L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Article L230-6
« Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre. »

2. Définition des espaces boisés classés

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévu à l'article L312-1 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi N°63.810 du 06 Août 1963.

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L130-6.

3. Définition de la surface de plancher et du COS

Surface de plancher

Selon l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, la surface de plancher d'une construction est définie par l'article L112-1 du code de l'urbanisme comme suit :

« Sous réserve des dispositions de l'article L331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.»

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher (telle que définie ci-dessus) ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

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

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui

accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dépassement du COS

Conformément à l'article L127-1 du code de l'urbanisme, le conseil municipal peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U., délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.
La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Conformément à l'article L128-1 du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme peut être autorisé, par décision du conseil municipal, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.
Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L123-1. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L126-1.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.
La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Conformément à l'article L128-2 du code de l'urbanisme, la délibération du conseil municipal peut décider de moduler le dépassement prévu à l'article L128-1 sur tout ou partie du territoire concerné de la commune. Elle peut supprimer ce dépassement dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.
Le projet de la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale prévue à l'article L128-1 est mis à disposition du public afin de recueillir ses observations, pendant une durée d'un mois. Lorsque le conseil municipal fait usage de la faculté de modulation de cette possibilité de dépassement, il ne peut modifier la délibération prise en ce sens avant l'expiration d'un délai de deux ans.

Conformément à l'article L128-3 du code de l'urbanisme, l'application combinée des articles L127-1, L128-1 et L128-2 ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % de la densité autorisée par le coefficient d'occupation des sols ou du volume autorisé par le gabarit.

Conformément à l'article L123-1-11 du code de l'urbanisme, le conseil municipal peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20% à la surface habitable existante. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.
Cette règle n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit (PEB) mentionnées à l'article L147-4 du code de l'urbanisme et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L562-1 du code de l'environnement. Son application est exclusive de celle des articles L127-1 et L128-1.