



COMMUNE DE GANDRANGE (57)



REVISION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement littéral

Pièce n°8

Dossier Enquête Publique

Document conforme à la délibération du Conseil Municipal du 13/03/2025 arrêtant le projet de révision du PLU.

Le Maire,



SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER	9
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	10
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB et au sous-secteur UB1.....	19
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC.....	26
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	33
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX	39
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	45
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUZ	52
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	58
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	59
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N et aux sous-secteurs NF, NJ et NS	66
TITRE IV GLOSSAIRE.....	72

TITRE I | DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du ban communal de la commune de Gandrange.

ARTICLE II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

■ Les zones U :

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

■ Les zones AU :

« Peuvent être 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, les orientations d'aménagement 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 les orientations d'aménagement 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. »

■ Les zones A :

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

Peuvent être autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination et les aménagements sous conditions. »

■ Les zones N :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination et les aménagements sous conditions. »

ARTICLE III : CHANGEMENT DE DESTINATION

Conformément au Code de l'Urbanisme, certaines constructions peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Le règlement, qu'il soit graphique ou écrit, peut désigner dans les zones agricoles, naturelles ou forestières des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

ARTICLE IV : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan de Prévention des Risques naturels ou technologiques prévisibles en dispose autrement. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment peut être interdite.

ARTICLE V : DISPOSITIONS RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT

L'article 8-3 du règlement de chaque zone du PLU a pour objet de fixer des règles en matière d'assainissement et de définir les conditions et les modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux d'assainissement de la Communauté de Communes Rives de Moselle. Il se réfère au règlement d'assainissement collectif et de gestion des eaux pluviales et au règlement du service public d'assainissement non-collectif, documents propres au territoire susmentionné.

ARTICLE VI : REcul FORET, COURS D'EAU ET RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau, de 30 m des limites des zones Nf, de 10 m des routes départementales hors agglomération et de 20 m de la RD652 dans tous les cas de figure.

ARTICLE VII : 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 ainsi que le stipule l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE VIII : DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement du PLU, en application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, s'oppose à ce que les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

Dans ces cas, les règles édictées par le PLU 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.

ARTICLE IX : DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins de 10 ans, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du Maire ou du Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Hors secteur impacté par des servitudes d'utilité publique liées à la présence d'un Monument Historique et/ou soumis à la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles du Plan Local d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes dépassant 30 cm par rapport aux règles du PLU ;
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dépassant 30 cm par rapport aux règles du PLU ;
3. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades dépassant 30 cm par rapport aux règles du PLU.
4. L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du Code du Patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE X : PROTECTION DES ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

En vertu de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, pour les éléments architecturaux ou patrimoniaux indiqués aux plans par le symbole  (type édifice, façade, linteau, calvaire, fontaine...) :

- la démolition, la destruction de tout élément bâti repéré aux plans est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- les travaux exécutés sur ces éléments architecturaux doivent être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

En vertu de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments paysagers repérés aux plans par le symbole  (arbre, plantations d'alignement, boqueteau, haie, bois...) doivent être conservés. Les travaux exécutés sur ces éléments végétaux ou naturels doivent être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

ARTICLE XI : PROTECTION DES SENTIERS ET CHEMINS

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés identifiés au plan est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et paysages.

ARTICLE XII : COMPOSITION DU REGLEMENT

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du Code de l'Urbanisme et portant modernisation du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU pour une meilleure adaptation du règlement d'urbanisme aux réalités locales et aux exigences du projet de territoire.

Le règlement du PLU se décompose, depuis la modernisation du contenu du PLU du 30 mars 2016, en 3 grandes thématiques regroupant les anciennes catégories abordées par les 16 articles de l'ancienne réglementation :



• THEME 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

- 1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - *Art. R151-30 à R151-36*
- 2 - Mixité fonctionnelle et sociale - *Art. R151-37 à R151-38*



• THEME 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 1 - Volumétrie et implantation des constructions - *Art. R151-39 et R151-40*
- 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - *Art. R151-41 à R151-42*
- 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions - *Art. R151-43*
- 4 - Stationnement - *Art. R151-44 à R151-46*



• THEME 3 : Equipements et réseaux

- 1 - Desserte par les voies publiques ou privées - *Art. R151-47 et R151-48*
- 2 - Desserte par les réseaux - *Art. R151-49 et R151-50*

Afin de permettre au PLU de prévoir des règles favorisant la mixité fonctionnelle et sociale, le décret prévoit de regrouper les 9 destinations antérieures en 5 destinations, elles-mêmes divisées désormais en 21 sous-destinations.

Dans le respect de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 modifié par arrêté du 31 janvier 2020, le présent règlement a été élaboré à partir de la liste des destinations et sous-destinations suivantes :

Destinations	Sous-destinations
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier
	Autres hébergements touristiques
	Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

TITRE II | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

ARTICLE UA1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UA1-1 | CONSTRUCTIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

		UA		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

UA1-2 | ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités listées dans le tableau ci-dessus sont autorisées à condition :

- qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,

UA1-3 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

- ▶ **Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction interdits :**
 - Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois.
- ▶ **Travaux, aménagement, plantations, affouillement et exhaussement du sol interdits :**
 - Aménagement de terrain pour la pratique des sports mécaniques ou des loisirs motorisés.
 - Parc d'attractions / Golf.
 - Carrières et exploitation du sous-sol.
 - Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
 - Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.
 - Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.
 - Stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
 - Affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
 - Dépôt en tout genre (ex : vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets tels que pneus, vieux chiffons, ordures,...) sur le domaine public ou privé.

ARTICLE UA2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA3 | VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Tout point du bâtiment de la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
2. Les constructions principales à usage d'habitation en seconde ligne par rapport à la voie sont interdites.
3. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UA3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Lorsque le terrain a une façade sur rue inférieure à 10 m., la construction principale doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre ne peut être inférieur à 3 mètres. L'espace laissé libre devra accueillir un mur bahut d'une hauteur de 2 mètres implanté dans l'alignement de la façade principale.

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

UA3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La construction projetée doit avoir une hauteur comprise entre les hauteurs des deux constructions mitoyennes. Cette variation s'applique à la hauteur sous-égout. Toutefois, la hauteur de référence peut ne pas être celle de la construction mitoyenne, mais celle de l'ensemble des constructions, dans le cadre d'une rue présentant une unité de hauteur sous-égout, avec le souci de respecter cette unité.
2. Les toitures à la Mansard ne pourront comprendre plus d'un niveau de combles au-dessus de l'égout.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Dans le cas d'une toiture plate ou d'une toiture réalisée avec acrotère, l'égout est représenté par le niveau fini de l'acrotère.
4. Pour les constructions annexes isolées, la hauteur absolue de la construction projetée est fixée à 4 mètres comptés à partir du terrain naturel.
5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UA4 | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA4-1 | EMPRISE AU SOL

1. Pas de prescription sauf pour :
 - les abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 15 m², extensions comprises ;
 - les annexes et les dépendances dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 30 m², extensions comprises ;
2. Les piscines ne sont pas concernées par le calcul de l'emprise au sol.

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

UA4-2 | 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 :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons, - l'adaptation au sol.
- les constructions annexes devront être traitées dans le même aspect extérieur que les constructions principales à l'exception des vérandas, piscines, serres, bûchers et abris de jardins ou pour animaux.

L'article UA4-2 ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UA4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

■ Forme, pente de toiture et type de couverture

1. Les toitures des constructions principales à vocation d'habitation sont à deux pans aussi, les pignons orientés sur la rue principale sont interdits.
2. Les toitures terrasses végétalisées ou non seront autorisées pour les extensions et si elles sont situées en arrière de parcelle.
3. Les toitures à un, trois ou quatre pans seront autorisées soit pour des bâtiments de volume très important, soit pour des bâtiments d'angle, soit pour des bâtiments adossés ou implantés sur une limite séparative.
4. Les pentes de toitures des constructions principales seront comprises entre 20° et 35°, toutefois une pente supérieure ou inférieure peut être autorisée dans le but de former une unité avec les pentes des toitures voisines.
5. Pour les toitures à pans, sont interdits les matériaux autre que tuiles rouges, ardoise naturelle ou non, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise.
Le verre est autorisé pour les verrières et les vérandas
Les capteurs solaires sont autorisés.

UA4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

■ Dessin général des façades Ouvertures et percements

1. Les enduits sont à réaliser à base de mortier de chaux et de sable pour des raisons techniques, la chaux permettant la migration de l'humidité. Pour l'entretien des façades, les badigeons permettent un entretien régulier sur cet enduit traditionnel. Pour les extensions récentes, les enduits seront d'aspect équivalent à un enduit traditionnel.
2. Les encadrements seront en pierre taillée ou en enduit lissé dans le ton de la façade.
3. La pose de baguettes d'angle est interdite.
4. La mise en peinture d'éléments en pierre est interdite.
5. Les couleurs d'enduit seront celles de la chaux de Wasselonne et du sable soit du beige clair ou beige ocré.

6. les bardages en PVC ou en acier sont interdits.
7. Sont interdits :
 - La mise à nu de maçonnerie de pierres destinée à être enduite (moellons), de même que les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut,
 - Le remplacement des fenêtres à deux vantaux par un châssis à un seul vantail.
8. La pierre de taille et la brique doivent rester apparentes.
9. Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants les percements d'origine avec un intérêt architectural devront être respectés, les percements créés seront en harmonie avec l'existant par le respect des alignements et leur gabarit.
10. Les façades commerciales devront tenir compte du parcellaire existant (pas de vitrine d'un seul tenant, ni 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.

■ **Traitement des abords**

1. Les murs existants devront être conservés ainsi que les portails et grilles type « fer forgé », s'ils doivent être remplacés ils seront réalisés en respectant la proportion initiale entre les parties pleines et les parties de vides.
2. Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'ambiance de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :
 - soit de murs pleins
 - soit par des haies
 - soit de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies vives posées sur un mur de soubassement de 0.20 mètre.
3. La hauteur totale de la clôture sur rue ne dépassera pas 1,20 m sauf en cas de reconstruction à l'identique sauf cas mentionné à l'article UA3-2.

UA4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture, ou implantées parallèlement sans inclinaison.
2. La couverture du toit par des panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que les panneaux ne soient pas éparpillés sur le pan de toiture et qu'ils ne soient pas installés d'un seul tenant mais par bloc sur le pan de toiture.
3. Les climatiseurs et pompes à chaleur ne seront pas posés en façade sur rue.
4. Les paraboles seront interdites en façade et sur les pans de toitures donnant sur rue.

ARTICLE UA5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Pas de prescriptions.

ARTICLE UA6 | STATIONNEMENT

Des places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des

propriétés bénéficiant chacun d'un accès sur le domaine public dans le cas de constructions accueillant plusieurs logements.
Chaque place de stationnement devra avoir les dimensions minimums suivantes : 2.50m de largeur et 5m de longueur.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après :

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
Vocation - logement par tranche de 50m ² de surface de plancher - hôtel - restaurant - commerce supérieur à 100m ² de surface de vente - bureaux - artisanat	<i>1 emplacement avec un minimum de 2 emplacements par logement 1 emplacement par chambre 1 emplacement pour 12m² de salle 1 emplacement pour 20m² 1 emplacement pour 30m² 1 emplacement pour 100m²</i>

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA7-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les voies ouvertes à la circulation automobile en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Les sentiers piétons à créer doivent avoir au moins 1,50 mètre d'emprise.

UA7-2 | CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ;
- le ramassage des ordures ménagères ;
- 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 chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UA8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

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

UA8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UA8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

■ Eaux pluviales

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

Afin de minimiser les conséquences de l'urbanisation sur le ruissellement naturel des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

■ **Défense contre l'incendie**

Les prescriptions techniques générales et particulières du SDIS de Moselle en matière de défense contre l'incendie doivent être respectées. Les poteaux d'incendie et les hydrants permettant de lutter contre l'incendie doivent être dimensionnés conformément aux exigences du SDIS et à la réglementation en vigueur. La mise en œuvre d'une réserve ou d'une citerne incendie peut être exigée pour lutter contre l'incendie sur un terrain dans le cas où les réseaux d'adduction d'eau potable ne seraient pas en capacité de fournir les débits nécessaires aux hydrants en place. Les travaux de mises aux normes en termes de défense incendie restent dans ce cas à la charge de l'aménageur, du pétitionnaire ou du porteur de projet.

ARTICLE UA9 | OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB ET AU SOUS-SECTEUR UB1

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE

ARTICLE UB1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UB1-1 | CONSTRUCTIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

		UB		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

UB1-2 | ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités listées dans le tableau ci-dessus sont autorisées à condition :
 - o qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - o qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
 - o dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

UB1-3 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

- ▶ **Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction interdits :**
- Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois.
- ▶ **Travaux, aménagement, plantations, affouillement et exhaussement du sol interdits :**
- Aménagement de terrain pour la pratique des sports mécaniques ou des loisirs motorisés.
- Parc d'attractions / Golf.
- Carrières et exploitation du sous-sol.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.
- Stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
- Affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- Dépôt en tout genre (ex : vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets tels que pneus, vieux chiffons, ordures,...) sur le domaine public ou privé.

ARTICLE UB2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB3 | VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction principale à vocation d'habitation ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres, ni à plus de 8 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
Pour les parcelles implantées à l'angle de deux voiries, un recul inférieur à 5 mètres pourra être accordé au niveau de la voirie sur la longueur de la parcelle, dans un souci de continuité du tissu urbain. Aucune dérogation ne sera accordée pour une parcelle d'angle dont la largeur est égale ou supérieure à 18 mètres.
Les autres constructions secondaires ne peuvent s'implanter en avant de la façade de la construction principale.
2. Les constructions principales à usage d'habitation en seconde ligne par rapport à la voie sont interdites.
3. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
4. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale. En cas d'aménagement, de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UB3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Dans le secteur UB1, en cas d'aménagement, de transformation, d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UB3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,00 mètres pour les maisons individuelles et à 9,00 mètres pour les collectifs.
2. Les toitures à la Mansard ne pourront comprendre plus d'un niveau de combles au-dessus de l'égout.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
Dans le cas d'une toiture plate ou d'une toiture réalisée avec acrotère, l'égout est représenté par le niveau fini de l'acrotère.
4. Pour les constructions annexes isolées, la hauteur absolue de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres comptés à partir du terrain naturel.
5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UB4 | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB4-1 | EMPRISE AU SOL

1. Pas de prescription sauf pour :

- les abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 15 m², extensions comprises ;
 - les annexes et les dépendances dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 30 m², extensions comprises ;
2. Les piscines ne sont pas concernées par le calcul de l'emprise au sol.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UB4-2 | 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 :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons, - l'adaptation au sol.
- les constructions annexes devront être traitées dans le même aspect extérieur que les constructions principales à l'exception des vérandas, piscines, serres, bûchers et abris de jardins ou pour animaux.

L'article UB4-2 ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UB4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

■ Forme, pente de toiture et type de couverture

1. Les pentes de toitures des constructions principales seront comprises entre 20° et 35°, toutefois une pente supérieure ou inférieure peut être autorisée dans le but de former une unité avec les pentes des toitures voisines.
2. Les toitures à pans seront réalisées soit en tuiles rouge, brune, gris ardoisé ou noire soit en ardoise naturelle, soit en zinc, soit en bac acier de couleur rouge, brune ou noire, soit en verre.
3. Les toitures terrasses seront autorisées.
4. Dans le secteur UB1, Sont interdites toutes modifications de la volumétrie des toitures notamment exhaussement, changement de pentes, création de croupes.
5. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.

UB4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

■ Dessin général des façades

1. Les couleurs vives sont interdites.

■ Ouvertures et percements

1. Dans le secteur UB1, sont interdites toutes modifications des ouvertures (taille, rythme) de la façade principale sur rue.

■ Traitement des abords

1. Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'ambiance de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit de murs pleins
- soit par des haies
- soit de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies vives posées sur un mur de soubassement de 0.60 mètre.

La hauteur totale de la clôture sur rue ne dépassera pas 1,20 m sauf en cas de reconstruction à l'identique.

UB4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture, ou implantées parallèlement sans inclinaison.
2. La couverture du toit par des panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que les panneaux ne soient pas éparpillés sur le pan de toiture et qu'ils ne soient pas installés d'un seul tenant mais par bloc sur le pan de toiture.
3. Les climatiseurs et pompes à chaleur ne seront pas posés en façade sur rue. Ces éléments pourront être apposés sous réserve de la mise en place de dispositifs d'insonorisation.
4. Les paraboles seront interdites en façade et sur les pans de toitures donnant sur rue.

ARTICLE UB5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

20% de la surface du terrain devront traités en matériaux drainants et/ou permettant l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE UB6 | STATIONNEMENT

Des places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

Chaque place de stationnement devra avoir les dimensions minimums suivantes : 2.50m de largeur et 5m de longueur.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après :

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
Vocation - logement par tranche de 50m ² de surface de plancher - restaurant - commerce supérieur à 100m ² de surface de vente - bureaux - artisanat	<i>1 emplacement avec un minimum de 2 emplacements par logement</i> <i>1 emplacement pour 12m² de salle</i> <i>1 emplacement pour 20m²</i> <i>1 emplacement pour 30m²</i> <i>1 emplacement pour 100m²</i>

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB7-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les voies ouvertes à la circulation automobile en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Les sentiers piétons à créer doivent avoir au moins 1,50 mètre d'emprise.

UB7-2 | CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ;
- le ramassage des ordures ménagères ;
- 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 chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UB8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

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

UB8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UB8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal dans le respect du zonage d'assainissement en vigueur.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

■ **Eaux pluviales**

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

Afin de minimiser les conséquences de l'urbanisation sur le ruissellement naturel des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

■ **Défense contre l'incendie**

Les prescriptions techniques générales et particulières du SDIS de Moselle en matière de défense contre l'incendie doivent être respectées. Les poteaux d'incendie et les hydrants permettant de lutter contre l'incendie doivent être dimensionnés conformément aux exigences du SDIS et à la réglementation en vigueur. La mise en œuvre d'une réserve ou d'une citerne incendie peut être exigée pour lutter contre l'incendie sur un terrain dans le cas où les réseaux d'adduction d'eau potable ne seraient pas en capacité de fournir les débits nécessaires aux hydrants en place. Les travaux de mises aux normes en termes de défense incendie restent dans ce cas à la charge de l'aménageur, du pétitionnaire ou du porteur de projet.

ARTICLE UB9 | OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE

ARTICLE UC1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UC1-1 | CONSTRUCTIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

		UC		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

UC1-2 | ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités listées dans le tableau ci-dessus sont autorisées à condition :
 - o qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - o qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
 - o dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

UC1-3 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

- ▶ **Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction interdits :**
- Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois.
- ▶ **Travaux, aménagement, plantations, affouillement et exhaussement du sol interdits :**
- Aménagement de terrain pour la pratique des sports mécaniques ou des loisirs motorisés.
Parc d'attractions / Golf.
- Carrières et exploitation du sous-sol.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.
 - Stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
 - Affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
 - Dépôt en tout genre (ex : vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets tels que pneus, vieux chiffons, ordures,...) sur le domaine public ou privé.

ARTICLE UC2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC3 | VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction principale à vocation d'habitation ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres, ni à plus de 8 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
Pour les parcelles implantées à l'angle de deux voiries, un recul inférieur à 5 mètres pourra être accordé au niveau de la voirie sur la longueur de la parcelle, dans un souci de continuité du tissu urbain. Aucune dérogation ne sera accordée pour une parcelle d'angle dont la largeur est égale ou supérieure à 18 mètres.
Les autres constructions secondaires ne peuvent s'implanter en avant de la façade de la construction principale.
2. Les constructions principales à usage d'habitation en seconde ligne par rapport à la voie sont interdites.
3. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
4. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale. En cas d'aménagement, de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UC3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

En cas d'aménagement, de transformation, d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UC3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,00 mètres pour les maisons individuelles et à 9,00 mètres pour les collectifs.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
Dans le cas d'une toiture plate ou d'une toiture réalisée avec acrotère, l'égout est représenté par le niveau fini de l'acrotère.
3. Pour les constructions annexes isolées, la hauteur absolue de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres comptés à partir du terrain naturel.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UC4 | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC4-1 | EMPRISE AU SOL

1. Pas de prescription sauf pour :
 - les abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 15 m², extensions comprises ;

- les annexes et les dépendances dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 30 m², extensions comprises ;

2. Les piscines ne sont pas concernées par le calcul de l'emprise au sol.

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

UC4-2 | 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 :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons, - l'adaptation au sol.
- les constructions annexes devront être traitées dans le même aspect extérieur que les constructions principales à l'exception des vérandas, piscines, serres, bûchers et abris de jardins ou pour animaux.

L'article UC4-2 ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UC4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

■ Forme, pente de toiture et type de couverture

1. Les pentes de toitures des constructions principales seront comprises entre 20° et 35°, toutefois une pente supérieure ou inférieure peut être autorisée dans le but de former une unité avec les pentes des toitures voisines.
2. Les toitures à pans seront réalisées soit en tuiles rouge, brune, gris ardoisé ou noire soit en verre.
3. Sont interdites toutes modifications de la volumétrie des toitures notamment exhaussement, changement de pentes, création de croupes.
4. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.

UC4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

■ Dessin général des façades

1. Les couleurs vives sont interdites.

■ Ouvertures et percements

1. Sont interdites toutes modifications des ouvertures (taille, rythme) de la façade principale sur rue.
2. Dans le secteur UC2, les volets battants existants à la date d'opposabilité du PLU devront être maintenus.

■ Traitement des abords

1. Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'ambiance de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :
 - soit de murs pleins
 - soit par des haies

- soit de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies vives posées sur un mur de soubassement de 0.60 mètre.
- 2. La hauteur totale de la clôture sur rue ne dépassera pas 1,20 en cas de mur pleins ou 1,80 m sauf en cas de reconstruction à l'identique.

UC4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture, ou implantées parallèlement sans inclinaison.
2. La couverture du toit par des panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que les panneaux ne soient pas éparpillés sur le pan de toiture et qu'ils ne soient pas installés d'un seul tenant mais par bloc sur le pan de toiture.
3. Les climatiseurs et pompes à chaleur ne seront pas posés en façade sur rue. Ces éléments pourront être apposés sous réserve de la mise en place de dispositifs d'insonorisation.
4. Les paraboles seront interdites en façade et sur le pan de toiture donnant sur rue.

ARTICLE UC5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UC5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

30% de la surface du terrain devront traités en matériaux drainants et/ou permettant l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE UC6 | STATIONNEMENT

Des places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

Chaque place de stationnement devra avoir les dimensions minimums suivantes : 2.50m de largeur et 5m de longueur.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après :

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
Vocation - logement par tranche de 50m ² de surface de plancher - restaurant - commerce supérieur à 100m ² de surface de vente - bureaux - artisanat	<i>1 emplacement avec un minimum de 2 emplacements par logement</i> <i>1 emplacement pour 12m² de salle</i> <i>1 emplacement pour 20m²</i> <i>1 emplacement pour 30m²</i> <i>1 emplacement pour 100m²</i>

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UC7-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les voies ouvertes à la circulation automobile en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Les sentiers piétons à créer doivent avoir au moins 1,50 mètre d'emprise.

UC7-2 | CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ;
- le ramassage des ordures ménagères ;
- 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 chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UC8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

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

UC8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UC8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal dans le respect du zonage d'assainissement en vigueur.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

■ Eaux pluviales

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

Afin de minimiser les conséquences de l'urbanisation sur le ruissellement naturel des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

■ **Défense contre l'incendie**

Les prescriptions techniques générales et particulières du SDIS de Moselle en matière de défense contre l'incendie doivent être respectées. Les poteaux d'incendie et les hydrants permettant de lutter contre l'incendie doivent être dimensionnés conformément aux exigences du SDIS et à la réglementation en vigueur. La mise en œuvre d'une réserve ou d'une citerne incendie peut être exigée pour lutter contre l'incendie sur un terrain dans le cas où les réseaux d'adduction d'eau potable ne seraient pas en capacité de fournir les débits nécessaires aux hydrants en place. Les travaux de mises aux normes en termes de défense incendie restent dans ce cas à la charge de l'aménageur, du pétitionnaire ou du porteur de projet.

ARTICLE UC9 | OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE

ARTICLE UE1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UE1-1 | CONSTRUCTIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

		UE		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	Sont autorisés les logements, à condition d'être lié un besoin de gardiennage et de surveillance
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

UE1-2 | ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Néant

UE1-3 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

- ▶ **Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction :**
- Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois consécutifs.
- ▶ **Travaux, installations et aménagements :**
- Aménagement de terrain pour la pratique des sports mécaniques ou des loisirs motorisés.
- Parc d'attractions / Golf.
- Carrières et exploitation du sous-sol.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.
- Stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
- Affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- Dépôt en tout genre (ex : vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets tels que pneus, vieux chiffons, ordures,...) sur le domaine public ou privé.

ARTICLE UE2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE3 | VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE3-1 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toutes les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 2 mètres à compter de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer hors cheminements piétons ou cyclistes.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UE3-2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UE3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions

ARTICLE UE4 | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UE4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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.

UE4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

■ Volumétrie, toiture et architecture

1. Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
2. Les matériaux utilisés en couverture ne seront pas brillants ou réfléchissants.

UE4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescriptions.

ARTICLE UE5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UE5-1 | ZONE DE STOCKAGE ET BACHE INCENDIE

Pas de prescriptions.

ARTICLE UE6 | STATIONNEMENT

Les zones de stationnement pourront être à l'intérieur des zones de construction et éventuellement dans les espaces libres et les espaces verts (dans ce dernier cas, elles devront être traitées en espaces paysagers) et seront autant que possible masquées par des éléments végétaux ou arbustifs.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UE7-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les voies ouvertes à la circulation automobile en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

UE7-2 | CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ;
- le ramassage des ordures ménagères ;
- 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 chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UE8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Pour être constructible, un terrain doit être alimenté en eau potable par des canalisations de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

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

UE8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UE8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal.

■ Eaux pluviales

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

Afin de minimiser les conséquences de l'urbanisation sur le ruissellement naturel des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

■ **Défense contre l'incendie**

Les prescriptions techniques générales et particulières du SDIS de Moselle en matière de défense contre l'incendie doivent être respectées. Les poteaux d'incendie et les hydrants permettant de lutter contre l'incendie doivent être dimensionnés conformément aux exigences du SDIS et à la réglementation en vigueur. La mise en œuvre d'une réserve ou d'une citerne incendie peut être exigée pour lutter contre l'incendie sur un terrain dans le cas où les réseaux d'adduction d'eau potable ne seraient pas en capacité de fournir les débits nécessaires aux hydrants en place. La réserve ou la citerne incendie doivent être paysagées et intégrées visuellement dans le paysage environnant. Les travaux de mises aux normes en termes de défense incendie restent dans ce cas à la charge de l'aménageur, du pétitionnaire ou du porteur de projet.

ARTICLE UE9 | OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE

ARTICLE UX1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UX1-1 | CONSTRUCTIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

		UX		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

UX1-2 | ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités listées dans le tableau ci-dessus sont autorisées à condition :
 - o qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - o qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
 - o dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

UX1-3 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

- ▶ **Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction interdits :**
- Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois.
- ▶ **Travaux, aménagement, plantations, affouillement et exhaussement du sol interdits :**
- Aménagement de terrain pour la pratique des sports mécaniques ou des loisirs motorisés.
- Parc d'attractions / Golf.
- Carrières et exploitation du sous-sol.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.
- Stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
- Affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- Dépôt en tout genre (ex : vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets tels que pneus, vieux chiffons, ordures,...) sur le domaine public ou privé.

ARTICLE UX2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX3 | VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UX3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La façade des constructions principales donnant sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, doit se situer à 5 m minimum de la limite d'emprise de la voie.
2. Cet article peut ne pas être appliqué pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance de l'alignement que la construction existante.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UX3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UX3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 mètres.
- 2 Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone.

ARTICLE UX4 | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

UX4-2 | ASPECT EXTERIEUR

UX4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

■ Forme, pente de toiture et type de couverture

1. Les toitures seront plates ou à faible pente, toujours invisibles du sol

UX4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

■ Dessin général des façades

1. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ou installations type algeco ne pourront être laissés à l'état brut.
2. Les teintes extrêmement claires, vives ou « criardes » sont interdites en proportion dominante.
3. Les enseignes devront faire partie intégrante des façades excluant toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.

■ Ouvertures et percements

Pas de prescriptions.

■ Traitement des abords

1. L'espace devant la façade principale sera exclusivement destiné à la mise en valeur des bâtiments. Cet espace pourra soit être végétalisé soit minéralisé (accès à des vitrines ou stationnement visiteurs par exemple).
2. Les dépôts de matériaux et objets de toute nature doivent être regroupés en aire(s) de stockage disposée(s) et aménagée(s) de façon à être le moins visible possible depuis les voies publiques, en étant par exemple masquée(s) par des éléments bâtis ou paysagers.
3. Clôtures : la hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres. Elles devront être constituées par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide et présentant un barreaudage vertical et/ou horizontal doublées ou non de haies vives. Les clôtures pourront être opaques pour dissimuler à la vue les zones de stockage.

UX4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture, ou implantées parallèlement sans inclinaison.
2. La couverture du toit par des panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que les panneaux ne soient pas éparpillés sur le pan de toiture et qu'ils soient installés d'un seul tenant sur le pan de toiture.

ARTICLE UX5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UX5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.
2. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter de espaces verts
3. Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès doivent être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.
4. La façade sur rue devra être agrémentée d'une haie en pied de façade.

UX5-2 | ZONE DE STOCKAGE ET BACHE INCENDIE

1. Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités et les bâches destinées à assurer la réserve d'eau en cas d'incendie seront masquées à la vue par tout dispositif adapté (palissades, végétation arbustive, etc...).

ARTICLE UX6 | STATIONNEMENT

Des places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UX7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UX7-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les voies ouvertes à la circulation automobile en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

UX7-2 | CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ;
- le ramassage des ordures ménagères ;
- 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.

ARTICLE UX8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

UX8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Pour être constructible, un terrain doit être alimenté en eau potable par des canalisations de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

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

UX8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UX8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal dans le respect du zonage d'assainissement en vigueur.

■ Eaux pluviales

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

Quelle que soit la nature des eaux rejetées et quelle que soit la nature du réseau d'assainissement, il est formellement interdit de déverser toute substance ou tout corps solide ou non, susceptible de nuire soit au bon état soit au bon fonctionnement du réseau d'assainissement, et le cas échéant, des ouvrages d'épuration, d'évacuation et de traitement.

Afin de minimiser les conséquences de l'urbanisation sur le ruissellement naturel des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

■ **Défense contre l'incendie**

Les prescriptions techniques générales et particulières du SDIS de Moselle en matière de défense contre l'incendie doivent être respectées. Les poteaux d'incendie et les hydrants permettant de lutter contre l'incendie doivent être dimensionnés conformément aux exigences du SDIS et à la réglementation en vigueur. La mise en œuvre d'une réserve ou d'une citerne incendie peut être exigée pour lutter contre l'incendie sur un terrain dans le cas où les réseaux d'adduction d'eau potable ne seraient pas en capacité de fournir les débits nécessaires aux hydrants en place. Les travaux de mises aux normes en termes de défense incendie restent dans ce cas à la charge de l'aménageur, du pétitionnaire ou du porteur de projet.

ARTICLE UX9 | OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE

ARTICLE 1AU1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1AU1-1 | CONSTRUCTIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

		1AU		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone et visées dans le tableau ci-dessus sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) jointe au PLU.

1AU1-2 | ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités listées dans le tableau ci-dessus sont autorisées à condition :
 - o qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - o qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
 - o dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
- Les constructions ne peuvent être réalisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
- Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

1AU1-3 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

- ▶ **Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction interdits :**
- Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois.
- ▶ **Travaux, aménagement, plantations, affouillement et exhaussement du sol interdits :**
- Aménagement de terrain pour la pratique des sports mécaniques ou des loisirs motorisés.
- Parc d'attractions / Golf.
- Carrières et exploitation du sous-sol.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.
- Stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
- Affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- Dépôt en tout genre (ex : vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets tels que pneus, vieux chiffons, ordures,...) sur le domaine public ou privé.

ARTICLE 1AU2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU3 | VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction principale à vocation d'habitation ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres, ni à plus de 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
Pour les parcelles implantées à l'angle de deux voiries, un recul inférieur à 5 mètres pourra être accordé au niveau de la voirie sur la longueur de la parcelle, dans un souci de continuité du tissu urbain. Aucune dérogation ne sera accordée pour une parcelle d'angle dont la largeur est égale ou supérieure à 18 mètres.
Les autres constructions secondaires ne peuvent s'implanter en avant de la façade de la construction principale.
2. Les constructions principales à usage d'habitation en seconde ligne par rapport à la voie sont interdites.
3. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
4. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale. En cas d'aménagement, de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

1AU3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

1AU3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7,00 mètres pour les maisons individuelles et à 12,00 mètres pour les collectifs hors attique.
2. Les toitures à la Mansard ne pourront comprendre plus d'un niveau de combles au-dessus de l'égout.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
Dans le cas d'une toiture plate ou d'une toiture réalisée avec acrotère, l'égout est représenté par le niveau fini de l'acrotère.
4. Pour les constructions annexes isolées, la hauteur absolue de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres comptés à partir du terrain naturel.
5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 1AU4 | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU4-1 | EMPRISE AU SOL

1. Pas de prescription sauf pour :
 - les abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 15 m², extensions comprises ;
 - les annexes et les dépendances dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 30 m², extensions comprises ;

2. Les piscines ne sont pas concernées par le calcul de l'emprise au sol.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

1AU4-2 | 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 :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons, - l'adaptation au sol.
- les constructions annexes devront être traitées dans le même aspect extérieur que les constructions principales à l'exception des vérandas, piscines, serres, bûchers et abris de jardins ou pour animaux.

L'article 1AU4-2 ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

1AU4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

■ Forme, pente de toiture et type de couverture

1. Les pentes de toitures des constructions principales seront comprises entre 20° et 35°, toutefois une pente supérieure ou inférieure peut être autorisée dans le but de former une unité avec les pentes des toitures voisines.
2. Les toitures à pans seront réalisées soit en tuiles rouge, brune, gris ardoisé ou noire soit en ardoise naturelle, soit en zinc, soit en bac acier de couleur rouge, brune ou noire, soit en verre.
3. Les toitures terrasses seront autorisées.

1AU4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

■ Dessin général des façades

1. Les couleurs vives sont interdites.

■ Ouvertures et percements

■ Traitement des abords

1. Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'ambiance de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :
 - soit de murs pleins
 - soit par des haies
 - soit de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies vives posées sur un mur de soubassement de 0.60 mètre.
2. La hauteur totale de la clôture sur rue ne dépassera pas 1,20 m sauf en cas de reconstruction à l'identique.

1AU4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture, ou implantées parallèlement sans inclinaison.

2. La couverture du toit par des panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que les panneaux ne soient pas éparpillés sur le pan de toiture et qu'ils ne soient pas installés d'un seul tenant mais par bloc sur le pan de toiture.
3. Les climatiseurs et pompes à chaleur ne seront pas posés en façade sur rue. Ces éléments pourront être apposés sous réserve de la mise en place de dispositifs d'insonorisation.
4. Les paraboles seront interdites en façade et sur les pans de toitures donnant sur rue.

ARTICLE 1AU5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

20% de la surface du terrain devront être traités en matériaux drainants et/ou permettant l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE 1AU6 | STATIONNEMENT

Des places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

Chaque place de stationnement devra avoir les dimensions minimums suivantes : 2.50m de largeur et 5m de longueur.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après :

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
Vocation - logement par tranche de 50m ² de surface de plancher - restaurant - commerce supérieur à 100m ² de surface de vente - bureaux - artisanat	<i>1 emplacement avec un minimum de 2 emplacements par logement</i> <i>1 emplacement pour 12m² de salle</i> <i>1 emplacement pour 20m²</i> <i>1 emplacement pour 30m²</i> <i>1 emplacement pour 100m²</i>

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

L'ensemble des occupations et utilisations du sol est autorisé à condition que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants, à la charge de l'aménageur ou du porteur de projet :

- le réseau d'eau,
- le réseau de collecte d'eaux usées,
- le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire,
- le réseau d'électricité,
- le réseau d'éclairage public,
- la voirie,
- la protection incendie.

ARTICLE 1AU7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AU7-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les voies ouvertes à la circulation automobile en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Les sentiers piétons à créer doivent avoir au moins 1,50 mètre d'emprise.

1AU7-2 | CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ;
- le ramassage des ordures ménagères ;
- 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 chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE 1AU8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

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

1AU8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

1AU8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal dans le respect du zonage d'assainissement en vigueur.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

■ **Eaux pluviales**

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

Afin de minimiser les conséquences de l'urbanisation sur le ruissellement naturel des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

■ **Défense contre l'incendie**

Les prescriptions techniques générales et particulières du SDIS de Moselle en matière de défense contre l'incendie doivent être respectées. Les poteaux d'incendie et les hydrants permettant de lutter contre l'incendie doivent être dimensionnés conformément aux exigences du SDIS et à la réglementation en vigueur. La mise en œuvre d'une réserve ou d'une citerne incendie peut être exigée pour lutter contre l'incendie sur un terrain dans le cas où les réseaux d'adduction d'eau potable ne seraient pas en capacité de fournir les débits nécessaires aux hydrants en place. Les travaux de mises aux normes en termes de défense incendie restent dans ce cas à la charge de l'aménageur, du pétitionnaire ou du porteur de projet.

ARTICLE 1AU9 | OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUZ

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUZ1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1AUZ1-1 | CONSTRUCTIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

		1AUZ		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone et visées dans le tableau ci-dessus sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation (OAP) jointe au PLU.

1AUZ1-2 | ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ne peuvent être réalisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
- Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

1AUZ 1-3 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

- ▶ **Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction interdits :**
 - Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois.
- ▶ **Travaux, aménagement, plantations, affouillement et exhaussement du sol interdits :**
 - Aménagement de terrain pour la pratique des sports mécaniques ou des loisirs motorisés.
Parc d'attractions / Golf.
 - Carrières et exploitation du sous-sol.
 - Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
 - Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.
 - Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.
 - Stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
 - Affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
 - Dépôt en tout genre (ex : vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets tels que pneus, vieux chiffons, ordures,...) sur le domaine public ou privé.

ARTICLE 1AUZ 2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUZ 3 | VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUZ 3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La façade des constructions principales donnant sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, doit se situer à 5 m minimum de la limite d'emprise de la voie.
2. Cet article peut ne pas être appliqué pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance de l'alignement que la construction existante.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

1AUZ 3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

1AUZ 3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

ARTICLE 1AUZ 4 | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUZ 4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

1AUZ 4-2 | ASPECT EXTERIEUR

1AUZ 4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

■ Forme, pente de toiture et type de couverture

Pas de prescriptions

1AUZ 4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

■ Dessin général des façades

1. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
2. Les teintes extrêmement claires, vives ou « criardes » sont interdites en proportion dominante.
3. Les enseignes devront faire partie intégrante des façades excluant toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.

■ Ouvertures et percements

Pas de prescriptions.

■ Traitement des abords

1. Clôtures : la hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres.
Elles devront être constituées par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide et présentant un barreaudage vertical et/ou horizontal doublées ou non de haies vives.

1AUZ 4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture, ou implantées parallèlement sans inclinaison.
2. La couverture du toit par des panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que les panneaux ne soient pas éparpillés sur le pan de toiture et qu'ils soient installées d'un seul tenant sur le pan de toiture.

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

1AUZ 5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.
2. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter de espaces verts
3. La façade sur rue devra être agrémentée d'une haie en pied de façade.

1AUZ 5-2 | ZONE DE STOCKAGE ET BACHE INCENDIE

1. Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités et les bâches destinées à assurer la réserve d'eau en cas d'incendie seront masquées à la vue par tout dispositif adapté (palissades, végétation arbustive, etc...).

ARTICLE 1AUZ 6 | STATIONNEMENT

Des places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

L'ensemble des occupations et utilisations du sol est autorisé à condition que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants, à la charge de l'aménageur ou du porteur de projet :

- le réseau d'eau,
- le réseau de collecte d'eaux usées,
- le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire,
- le réseau d'électricité,
- le réseau d'éclairage public,
- la voirie,
- la protection incendie.

ARTICLE 1AUZ 7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AUZ 7-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les voies ouvertes à la circulation automobile en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

1AUZ 7-2 | CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ;
- le ramassage des ordures ménagères ;
- 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.

ARTICLE 1AUZ 8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUZ 8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Pour être constructible, un terrain doit être alimenté en eau potable par des canalisations de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

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

1AUZ 8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

1AUZ 8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal dans le respect du zonage d'assainissement en vigueur.

■ **Eaux pluviales**

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

Quelle que soit la nature des eaux rejetées et quelle que soit la nature du réseau d'assainissement, il est formellement interdit de déverser toute substance ou tout corps solide ou non, susceptible de nuire soit au bon état soit au bon fonctionnement du réseau d'assainissement, et le cas échéant, des ouvrages d'épuration, d'évacuation et de traitement.

Afin de minimiser les conséquences de l'urbanisation sur le ruissellement naturel des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

■ **Défense contre l'incendie**

Les prescriptions techniques générales et particulières du SDIS de Moselle en matière de défense contre l'incendie doivent être respectées. Les poteaux d'incendie et les hydrants permettant de lutter contre l'incendie doivent être dimensionnés conformément aux exigences du SDIS et à la réglementation en vigueur. La mise en œuvre d'une réserve ou d'une citerne incendie peut être exigée pour lutter contre l'incendie sur un terrain dans le cas où les réseaux d'adduction d'eau potable ne seraient pas en capacité de fournir les débits nécessaires aux hydrants en place. Les travaux de mises aux normes en termes de défense incendie restent dans ce cas à la charge de l'aménageur, du pétitionnaire ou du porteur de projet.

ARTICLE 1AUZ 9 | OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

TITRE III | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE

ARTICLE A1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

A1-1 | CONSTRUCTIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

		A		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	Sont autorisés les logements, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole pour un besoin de gardiennage et de surveillance, à raison de 1 logement par exploitation agricole
	Hébergement		X	Sont autorisés les hébergements saisonniers nécessaires à l'activité agricole
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	Sont autorisées les activités d'artisanat et de commerce de détail, à condition d'être expressément nécessaires à la diversification de l'activité agricole
	Restauration		X	Sont autorisées les activités de restauration, à condition d'être expressément nécessaires à la diversification de l'activité agricole
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier		X	Sont autorisées les activités d'hébergement hôtelier et touristique, à condition d'être expressément nécessaires à la diversification de l'activité agricole
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		

secondaire et tertiaire	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

A1-2 | ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception de :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les extensions de bâtiments agricoles existants ou la réalisation d'annexes techniques nécessaires à des exploitations agricoles existantes.
 - La construction, l'extension, l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient situés sur le site même de l'exploitation agricole et, au plus, à 100 mètres du bâtiment d'exploitation.
 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient situées dans un rayon de moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation, strictement nécessaires à l'exploitation agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'un seul logement au maximum par exploitation agricole.
 - Les constructions à usage d'hébergement de personnes intervenant temporairement dans l'exploitation, à condition qu'elles soient intégrées ou accolées au volume bâti de l'exploitation agricole ou, si des raisons de sécurité ou de salubrité le justifient, de se situer à une distance inférieure ou égale à 100 mètres par rapport à ce volume bâti de l'exploitation agricole.
 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, à condition d'être destinées à des chambres d'hôtes, des gîtes ruraux ou des meublés de tourisme nécessaires à la diversification de l'activité agricole.
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - L'aménagement et la transformation des constructions à destination de logement existantes.
 - Les ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
 - Les opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé.
 - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances.
 - Les infrastructures routières, de déplacements doux et leurs aménagements.
 - L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes.
 - Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau.
 - Les dispositifs de prévention de risques.

A1-3 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

- **Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction interdits :**
 - Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois.
- **Travaux, aménagement, plantations, affouillement et exhaussement du sol interdits :**
 - Aménagement de terrain pour la pratique des sports mécaniques ou des loisirs motorisés.
 - Parc d'attractions / Golf.

- Carrières et exploitation du sous-sol.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.
- Stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
- Affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- Dépôt en tout genre (ex : vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets tels que pneus, vieux chiffons, ordures,...) sur le domaine public ou privé.

ARTICLE A2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A3 | VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A3-1 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

A3-2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

A3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation est fixée à 6,00 mètres. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement au faîtage.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A4 | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A4-1- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

A4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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.

A4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

■ Bâtiments agricoles

1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits. Les façades des bâtiments construits en matériaux agglomérés devront être parées.
2. Les abords des bâtiments agricoles devront bénéficier d'un accompagnement végétal afin de favoriser une insertion paysagère discrète des bâtiments agricoles.
3. L'implantation des installations liées à l'énergie solaire sera prévue dans la continuité de la volumétrie du bâtiment. Ces dispositifs seront implantés dans le plan de toiture et parallèles à celui-ci sans inclinaison.

4. Les clôtures seront constituées de fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux ainsi qu'une certaine perméabilité vis-à-vis de la petite faune.

■ **Constructions d'habitation nécessaires à la fonction de gardiennage des sites agricoles**

1. La toiture du volume principal des constructions à usage d'habitation et des abris de jardin sera à 2 pans. Les toitures plates seront toutefois admises à condition d'être végétalisées.
2. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront impérativement être enduits, à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être laissées apparentes (chaînages d'angle, jambages, encadrements de baies) et des matériaux naturels (bois).
3. Les coloris des encadrements de fenêtres doivent être uniformes entre toutes les huisseries sur une même façade. La porte d'entrée et la porte de garage ou de grange doivent être coordonnées au niveau des coloris.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions à structure verticale exceptionnelle, aux équipements d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux bâtiments agricoles, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

A4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

■ **Constructions d'habitation nécessaires à la fonction de gardiennage des sites agricoles**

1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture, ou implantées parallèlement sans inclinaison.
2. La couverture du toit par des panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que les panneaux ne soient pas éparpillés sur le pan de toiture et qu'ils ne soient pas installés d'un seul tenant mais par bloc sur le pan de toiture.
3. Les climatiseurs et pompes à chaleur ne seront pas posés en façade sur rue. Ces éléments pourront être apposés sous réserve de la mise en place de dispositifs d'insonorisation.
4. Les paraboles seront interdites en façade et sur les pans de toitures donnant sur rue.

ARTICLE A5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute nouvelle construction doit faire l'objet d'un accompagnement végétal de manière à garantir son intégration paysagère.

Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès doivent être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE A6 | STATIONNEMENT

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A7-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les voies ouvertes à la circulation automobile en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

A7-2 | CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ;
- le ramassage des ordures ménagères ;
- 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 chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE A8 | 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.

A8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Pour être constructible, un terrain doit être alimenté en eau potable par des canalisations de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

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 s'il existe ou si la parcelle est desservie, soit dans les conditions fixées par le Règlement Sanitaire Départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés à la charge du pétitionnaire. L'alimentation en eau potable et la mise en œuvre d'une réserve d'eau pour lutter contre les incendies reste à la charge du pétitionnaire.

A8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

A8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal ou intercommunal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme aux principes d'assainissement non collectif.

■ **Eaux pluviales**

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

Afin de minimiser les conséquences de l'urbanisation sur le ruissellement naturel des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

■ **Défense contre l'incendie**

Les prescriptions techniques générales et particulières du SDIS de Moselle en matière de défense contre l'incendie doivent être respectées. Les poteaux d'incendie et les hydrants permettant de lutter contre l'incendie doivent être dimensionnés conformément aux exigences du SDIS et à la réglementation en vigueur. La mise en œuvre d'une réserve ou d'une citerne incendie peut être exigée pour lutter contre l'incendie sur un terrain dans le cas où les réseaux d'adduction d'eau potable ne seraient pas en capacité de fournir les débits nécessaires aux hydrants en place. Les travaux de mises aux normes en termes de défense incendie restent dans ce cas à la charge de l'aménageur, du pétitionnaire ou du porteur de projet.

ARTICLE A9 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N ET AUX SOUS-SECTEURS NF, NJ ET NS

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE

ARTICLE N1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

N1-1 | CONSTRUCTIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

		N		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	Uniquement en secteur NF
Habitation	Logement		X	Uniquement en secteur Nj s'il s'agit d'abris de jardin à condition d'être liés à une construction principale et à condition d'être implantés sur la même unité foncière que ladite construction.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

N1-2 | ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception de :
 - L'aménagement et la transformation des constructions à destination de logement existantes, sans extension ni adjonction.
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Les ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
 - Les opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé.
 - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances.
 - Les infrastructures routières, de déplacements doux et leurs aménagements.
 - L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes.
 - Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau.
 - Les dispositifs de prévention de risques.

Dans le secteur NS :

- Les installations nécessaires à l'entretien et l'aménagement écologique de la ZNIEFF.

N1-3 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

- ▶ **Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction :**
 - Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois consécutifs.
- ▶ **Travaux, installations et aménagements :**
 - Aménagement de terrain pour la pratique des sports mécaniques ou des loisirs motorisés.
 - Parc d'attractions / Golf.
 - Carrières et exploitation du sous-sol.
 - Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
 - Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.
 - Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.
 - Stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
 - Affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
 - Dépôt en tout genre (ex : vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets tels que pneus, vieux chiffons, ordures,...) sur le domaine public ou privé.

ARTICLE N2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N3 | VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N3-1 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

N3-2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

N3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription, sauf pour :

Dans le secteur NJ :

- la hauteur absolue des abris de jardin est fixée à 4,00 mètres comptés à partir du terrain naturel.

ARTICLE N4 | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription, sauf pour :

Dans le secteur NJ :

- les abris de jardin dont la superficie maximum est limitée à 15 m², à raison d'un seul abri autorisé par unité foncière.

N4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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.

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains. Elles doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement paysager.

Les constructions doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement paysager. Sont interdites les annexes (telles que cabanes, clapiers, poulaillers ou abris) réalisés avec des moyens de fortune.

Les rives des cours d'eau seront exemptes de tout aménagement ou remblaiement. Les clôtures le long des cours d'eau doivent bénéficier d'un système ajouré ne perturbant pas le libre écoulement des eaux.

N4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

ARTICLE N5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute nouvelle construction doit faire l'objet d'un accompagnement végétal de manière à garantir son intégration paysagère.

ARTICLE N6 | STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N7-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les voies ouvertes à la circulation automobile en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

N7-2 | CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ;
- le ramassage des ordures ménagères ;
- 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 chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE N8 | 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.

N8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Pour être constructible, un terrain doit être alimenté en eau potable par des canalisations de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

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 s'il existe ou si la parcelle est desservie, soit dans les conditions fixées par le Règlement Sanitaire Départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés à la charge du pétitionnaire. L'alimentation en eau potable et la mise en œuvre d'une réserve d'eau pour lutter contre les incendies reste à la charge du pétitionnaire.

N8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

N8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal ou intercommunal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme aux principes d'assainissement non collectif.

■ **Eaux pluviales**

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

Afin de minimiser les conséquences de l'urbanisation sur le ruissellement naturel des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

■ **Défense contre l'incendie**

Les prescriptions techniques générales et particulières du SDIS de Moselle en matière de défense contre l'incendie doivent être respectées. Les poteaux d'incendie et les hydrants permettant de lutter contre l'incendie doivent être dimensionnés conformément aux exigences du SDIS et à la réglementation en vigueur. La mise en œuvre d'une réserve ou d'une citerne incendie peut être exigée pour lutter contre l'incendie sur un terrain dans le cas où les réseaux d'adduction d'eau potable ne seraient pas en capacité de fournir les débits nécessaires aux hydrants en place. Les travaux de mises aux normes en termes de défense incendie restent dans ce cas à la charge de l'aménageur, du pétitionnaire ou du porteur de projet.

ARTICLE N9 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

TITRE IV | GLOSSAIRE

Abri de jardin :

Construction annexe destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès :

Passage non ouvert à la circulation publique situé sur l'emprise de la propriété, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Affouillement :

Excavation ou déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Alignement :

Limite entre une propriété privée et le domaine public, qui correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Annexe :

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Appentis :

Construction accolée à un bâtiment et n'ayant qu'un égout. Au niveau supérieur, l'appentis est soutenu par le mur du bâtiment et au niveau inférieur par des piliers ou des poteaux.

Attique :

Petit étage supplémentaire qui vient couronner une construction en façade, généralement de dimensions inférieures à d'autres étages de l'édifice, et souvent séparé du reste de la façade par une corniche.

Auvent :

Toit en saillie aménagé au-dessus d'une fenêtre ou d'une porte pour garantir de la pluie.

Baie :

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc...).

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiment :

Construction couverte et close.

Carport :

Abri automobile couvert mais ouvert sur les côtés, dont la structure repose sur des poteaux et qui permet de garer un ou plusieurs véhicules pour les protéger des aléas climatiques et des intempéries. C'est une alternative au garage classique.

Claire-voie :

Clôture, portail ou garde-corps formé de panneaux ou de barreaux espacés symétriquement et laissant le jour pénétrer entre eux.

Coefficient de biotope :

Proportion entre les surfaces favorables à la nature sur une parcelle et la surface totale de cette parcelle.

Construction :

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Est construction comme existante une construction si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale :

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important en termes de volume dans un ensemble de constructions.

Destination des bâtiments :

Correspond à ce pourquoi une construction est édifiée, la destination figurant parmi les éléments que doit indiquer la demande d'urbanisme relative au bien (permis de construire ou déclaration préalable selon le cas).

Édicule :

Petite construction d'agrément érigée dans les parcs et jardins, d'emploi et de statut variés (abri, cabane, chalet, gloriette, guérite, kiosque,...).

Égout de toiture :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

Projection verticale au sol des constructions, exception faite des débords de toiture, des balcons, des oriels et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

Équipement public :

Ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente les services dont elle a besoin (écoles, collèges, terrains de sports). La notion d'équipement collectif prend en compte les équipements publics et privés rendant un service à caractère collectif.

Exhaussement :

Rehaussement ou remblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Extension :

Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Façade principale :

Face d'un bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale (façade sur rue, sur cour, par opposition à façade sur jardin).

Faîtage :

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

Flamande :

Puits de lumière ouvert à travers la toiture pour éclairer les pièces sombres, la maison lorraine traditionnelle mitoyenne ne disposant pas d'ouverture dans les pignons permettant d'éclairer les pièces centrales souvent aveugles.

Gabarit :

Ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur :

Différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives :

Limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Marge de recul :

Prescription imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative.

Marquise :

Auvent permettent de protéger une porte ou une fenêtre de la pluie, du vent ou du soleil, tout en décorant la façade de la maison.

Mixité fonctionnelle :

Désigne la pluralité des fonctions (économiques, culturelles, sociales, transports,...) sur un même espace (quartier, lotissement ou immeuble).

Mixité sociale :

Consiste, au sein d'une zone géographique donnée, à permettre à des personnes issues de milieux sociaux différents de se côtoyer, ou de cohabiter.

Nu de la façade :

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

Ordre continu - discontinu :

Différenciation de la typologie des bâtiments dans une trame urbaine :

- Ordre continu : maisons en ordre continu avec implantation souvent en limite d'emprise des voies et souvent en limite séparative (type centre urbain ancien).
- Ordre discontinu : secteur bâti plus lâche et hétérogène (type lotissement périphérique des centres urbains).

Parcelle dite en drapeau :

Parcelle disposant d'un accès direct sur le domaine public mais dont la surface principale est située en retrait de celui-ci, en second rideau.

Polygone d'implantation :

Emprise spatiale sur laquelle s'implante la construction et point d'ancrage de la construction au droit du terrain naturel.

Saillie :

Chacune des parties en avancée sur le nu d'une façade (balcon, corniche, etc.) ou d'une toiture (lucarne,...).

Terrasse tropézienne (ou terrasse de toit) :

Terrasse accessible que l'on aménage en remplacement d'une partie de la toiture, dans les combles perdus.

Tiny house :

Micro-maison pouvant être sur roues ou sur fondations. L'esprit est la réduction de l'espace de vie au strict nécessaire, avec une superficie moyenne de 15 m². Règlementairement, une tiny house est assimilable à une habitation, elle est donc soumise aux mêmes règles qu'une maison classique.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Usoir :

Espace entre la chaussée et le bâti où les maisons sont jointives. Cet espace est libre d'usage privé, mais ouvert sur la voie et généralement de propriété publique.

Voie publique :

Espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. A ne pas confondre avec l'emprise publique qui correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.