

Commune de FOLSCHVILLER (57)

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Dossier diffusion

Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2019 portant approbation de la modification simplifiée du PLU.

Le Maire,

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE I :	6
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
ZONE UA	7
ZONE UB	12
ZONE UE.....	17
ZONE UX	20
TITRE II :	24
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	24
ZONE 1AU.....	25
ZONE 1AUX.....	30
TITRE III :	34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	34
ZONE A.....	35
TITRE IV :	39
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	39
ZONE N	40
ANNEXES	44

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de FOLSCHVILLER.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal notamment :

- a) Les articles du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'octroi des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol
- b) L'article L. 111-3 du Code Rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les bâtiments agricoles et non agricoles.
- c) Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont le maintien a été décidé, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, ces lotissements sont répertoriés en annexe du présent dossier, et repérés aux documents graphiques.
- d) la réglementation parasismique. En effet, la commune de Folschviller est concernée par un aléa sismique très faible

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en 4 types de zones.

Les zones urbaines U où s'appliquent les dispositions du titre I du règlement.

Les zones à urbaniser AU où s'appliquent les dispositions du titre II du règlement.

Les zones agricoles A où s'appliquent les dispositions du titre III du règlement.

Les zones naturelles N où s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent P.L.U. 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.

ARTICLE 5 : CHAMPS D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement s'applique :

- a) Aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme.
- b) Aux occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; si tel est le cas, ces occupations et utilisations du sol sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

Conformément à l'article L111-3 du code de l'Urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisé nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

ARTICLE 7 : VOCABULAIRE

Les Servitudes d'Urbanisme du PLU sont divisées en quatre types de zones : urbaines U, A Urbaniser AU, Agricoles A et Naturelles N.

Chaque type de zone comprend plusieurs zones aux caractéristiques précises : UA, UE... Certaines d'entre elles sont divisées en secteurs, dont les dispositions réglementaires sont spécifiques. Ces secteurs peuvent concerner plusieurs groupes de parcelles disséminées à différents endroits du territoire communal, dénommés périmètres.

TITRE I :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part, au centre ancien de la commune et qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables sur le site internet de la Direction Des Territoires de la Moselle.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
4. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
2. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
3. Les étangs, les carrières
4. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes
5. Les parcs d'attractions
6. Les dépôts de ferraille, de véhicules, de déchets de toutes natures
7. Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
8. Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières
9. Les installations agricoles et à usage familiale.
10. Les caravanes isolées, les terrains aménagés de camping et de caravanage.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les démolitions, à condition qu'elles soient préalablement autorisées par un permis.
2. La construction, l'aménagement et l'extension des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, à condition qu'elles n'excèdent pas 400 m² de surface de plancher.
3. Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires,

à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

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

II - Accès

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme aux normes en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

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

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux pluviales ou dans un fossé.

Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

— Sans objet.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer en tous points dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions en seconde ligne.
2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

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

1. En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre lorsque le terrain a une façade sur rue inférieure à 10 mètres.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre, compté horizontalement de tous points de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, devra être en tous points au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
3. Pour les constructions annexes édifiées à l'arrière de la construction principale, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égal à 3 mètres.

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

1. Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

— Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres à l'égout de la toiture.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.
4. Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues, la hauteur maximale de la construction projetée au faîtage du toit, ne sera pas supérieure à la hauteur maximale au faîtage du toit des constructions principales immédiatement voisines.
5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
6. La hauteur maximale des annexes et dépendances est fixée à 3 mètres à l'égout de la toiture.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants notamment au sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, à l'unité architecturale du quartier.

1. Toutefois, les équipements permettant la valorisation de l'énergie solaire (sous forme thermique ou photovoltaïque) sont autorisés en toiture.
 2. Le ton général des maçonneries des façades du village est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les compose.
 3. La pente des toitures est comprise entre 25 ° et 45°.
- Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général. Cette disposition ne concerne pas les vérandas, ni les auvents.
4. La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,99 mètres.
 5. Par ailleurs :

sont interdits les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune (tôle, matériaux de récupération, éléments non enduit, plastique, panneaux divers).

les paraboles ne devront pas être installées sur un élément¹ donnant sur la rue de desserte ; en façade principale sur rue, les auvents sont seuls autorisés pour la protection de l'entrée ; ils ne devront pas dépasser de la façade de plus de 1,20 mètres ; en façade sur rue, les encadrements des ouvertures devront être préservés ; pour les nouvelles constructions d'habitation, ils devront être recréés en façade sur rue (matériaux véritables ou imitation) ; en façade sur rue, la proportion verticale² des ouvertures devra être conservée ou respectée pour les constructions neuves ; les portes de garage ne sont pas soumises à cette disposition ; les ouvertures correspondant au grenier seront préservées lorsque les constructions en étaient pourvues avant travaux ou démolition ; les volets battants devront être conservés lorsqu'ils existaient préalablement aux travaux ; pour les constructions d'habitation nouvelles, les volets battants devront être installés si les constructions directement voisines en sont pourvues ; en façade sur rue, les façades des constructions principales et des annexes devront être enduit ou en pierres naturelles apparentes³ ; en façade sur rue, les toits des constructions principales devront être à deux pans, de type maison lorraine⁴ ; en façade sur rue, le faîtage des toits des annexes devra être parallèle à la rue, les toits pouvant être à un ou deux pans ; en façade sur rue, les ouvertures de toits à créer devront s'intégrer à la pente du toit ; la couverture des toits des constructions sera faite de tuiles rouges les vérandas et balcons situés en façade principale sur rue sont interdits

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
 1. Habitation
 - Maison individuelle 2 emplacements
 - Logements en immeuble collectif 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
 2. Hébergement hôtelier 1 emplacement par chambre 3.
 3. Bureaux 1 emplacement pour 30 m² de surface de plancher.
 4. Commerces supérieurs à 100m² de surface de vente 1 emplacement pour 40 m² de surface de plancher.
 - Restaurant 1 emplacement pour 12 m² de salle
 5. Artisanat 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher.

¹ cheminée, toiture, façade, pylône

² ouvertures plus hautes que larges

³ pour les encadrements ou façades d'appareillages locaux de pierres

⁴ faîtage du toit parallèle à la rue

6. Profession libérale 2 emplacements par cabinet

7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- | | |
|--|------------------------------|
| - salles de cinéma, réunions, spectacles | 1 emplacement pour 10 places |
| - hôpital, clinique | 1 emplacement pour 5 lits |
| - maison de retraite | 1 emplacement pour 10 lits |

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

2. La dimension minimale d'un emplacement est de **5 mètres par 2,50 mètres**.
3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^e alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

— Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

— Sans objet.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone comporte deux secteurs :

- **UB1** qui correspond à un secteur d'habitat collectif
- **UB2** qui correspond à une partie de la cité ouvrière de Fürst qui présente une forte cohérence architecturale et morphologique et où la construction est fortement limitée en seconde ligne afin d'en assurer la pérennité.

Dans lesquels des prescriptions particulières sont prévues.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables sur le site internet de la Direction Des Territoires de la Moselle.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
4. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
2. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
3. Les étangs, les carrières
4. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes
5. Les parcs d'attractions
6. Les dépôts de ferraille, de déchets de toutes natures
7. Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
8. Les entrepôts agricoles, agricoles à usage familial.
9. Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. La construction, l'aménagement et l'extension des activités commerciales, artisanales, industrielles compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, à condition qu'elles n'excèdent pas 400 m² de surface de plancher.
2. Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires

souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires,

à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

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

II - Accès

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme aux normes en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

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

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux pluviales ou dans un fossé.

Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

— Sans objet.

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

1. Excepté dans le secteur UB2, les bâtiments devront être implantés à 5 mètres au minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.
2. Pour les bâtiments existants ne respectant pas la disposition 1 : les extensions pourront par dérogation s'implanter en prolongation des façades existante.
3. **Dans le secteur UB2**, la façade avant de toute construction devra se situer entre 5 et 15 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées. La construction en seconde ligne est interdite, à l'exception de bâtiments annexes de moins de 20m².

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tous points de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. A l'exception du secteur UB1, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à :
 - 8 mètres à l'égout de la toiture,
 - 13 mètres au faîtage

En secteur UB1, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à : 16 mètres (pas de prescription pour la hauteur à l'égout de la toiture)

2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. La hauteur maximale des annexes et dépendances est fixée à 3 mètres à l'égout de la toiture.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux équipements publics ou collectifs.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants au sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,99 mètres.

2. Par ailleurs :

sont interdits les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune (tôle, matériaux de récupération, éléments non enduit, plastique, panneaux divers).

3. **A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions du service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Moselle sont à respecter. Elles figurent en annexe.**

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

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

1. Habitation

- Maison individuelle 3 emplacements, dont 1 directement accessible hors entrée de garage

- Logements en immeuble collectif 1,5 emplacements par tranche de 40m² de surface de plancher., dont la moitié directement accessible

2. Hébergement hôtelier 1 emplacement par chambre

3. Bureaux 1 emplacement pour 30 m² de surface de plancher.

4. Commerces supérieurs à 100m² de surface de vente 1 emplacement pour 40 m² de surface de plancher

-Restaurant 1 emplacement pour 12 m² de salle

5. Artisanat 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher.

6. Profession libérale 2 emplacements par cabinet

7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- salles de cinéma, réunions, spectacles 1 emplacement pour 10 places

- hôpital, clinique 1 emplacement pour 5 lits

- maison de retraite 1 emplacement pour 10 lits

2. Les emplacements prévus devront être indiqués sur les plans de masse des autorisations d'urbanisme. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. La dimension minimale d'un emplacement est de **5 mètres par 2,50 mètres**.

4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

5. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1e alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

— Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

— Sans objet.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux équipements collectifs.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables sur le site internet de la Direction Des Territoires de la Moselle.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
4. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution,
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances
3. Les carrières ou décharges,
4. Les habitations légères de loisirs,
5. Les parcs résidentiels de loisirs,
6. L'aménagement de terrains pour le camping,
7. Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain
8. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
 - les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
9. Les affouillements et exhaussements des sols (à l'exception de ceux autorisés à l'article 2)

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

— Sans objet.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

— Sans objet.

II - Accès

— Sans objet.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

— Sans objet.

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme aux normes en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

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

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux pluviales ou dans un fossé.

Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

— Sans objet.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

— Sans objet.

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

1. Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul des voies publiques existantes, à modifier, ou à créer.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **3 mètres**.

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

— Sans objet.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

— Sans objet.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

— Sans objet.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants notamment au sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

— Sans objet.

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

— Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

— Sans objet.

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone comporte un secteur **UX1**, correspondant à la zone industrielle du Fürst, dans lequel s'applique le Cahier des recommandations architecturales urbaines et paysagères joint en annexe.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables sur le site internet de la Direction Des Territoires de la Moselle.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
4. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances (sauf pour les cas visés à l'article 2)
2. Les carrières ou décharges,
4. Les habitations légères de loisirs,
5. Les parcs résidentiels de loisirs,
6. L'aménagement de terrains pour le camping,
7. Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain 8.

Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.

9. Les affouillements et exhaussements des sols (à l'exception de ceux autorisés à l'article 2)

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances
à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, **et dans la limite de 120m² de surface de plancher. Elles doivent faire partie intégrante du bâtiment à usage principal d'activités.**
2. Les affouillements et exhaussements du sol
à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone ou d'être liés à une infrastructure de transports terrestres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

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

II - Accès

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

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme aux normes en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

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

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux pluviales ou dans un fossé.

Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

— Sans objet.

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

1. Les constructions devront s'implanter en recul minimum de **5 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques.
2. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tous points de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **4 mètres**.
2. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

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

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

— Sans objet.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à **16 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, ni aux équipements publics ou collectifs.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants notamment au sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. **Dans le secteur UX1**, les prescriptions figurant dans le Cahier des recommandations architecturales, urbaines et paysagères (joint en annexe) sont à respecter.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié aux services et activités.

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Au moins 5% de la surface de l'unité foncière sera destinée à des plantations et espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

— Sans objet.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat.

Cette zone comporte un secteur **1AU1**, pour lequel des orientations particulières d'aménagement ont été fixées.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables sur le site internet de la Direction Des Territoires de la Moselle.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
2. Les dépôts de toute natures,
3. Les carrières ou décharges,
4. Les habitations légères de loisirs,
5. Les parcs résidentiels de loisirs,
5. L'aménagement de terrains pour le camping,
6. Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain, 8.

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1, à condition qu'elles fassent partie d'une opération portant sur un minimum de 100 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 100 ares.
à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone, à condition que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone. **Dans le secteur 1AU1,**
à condition qu'elle respecte le parti d'aménagement exposé au Document d'Orientations Particulières d'Aménagement

2. Les constructions à usage de commerce et service à la personne à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs....).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir au moins :
 - **6 mètres** d'emprise pour la voie de distribution primaire,
 - **4 mètres** d'emprise pour la voie de desserte secondaire,
 - **4 mètres** d'emprise au sol pour la voie tertiaire ou à caractère piéton dominant.
3. Les voies piétonnes doivent avoir au moins **1,40 mètres** d'emprise.

II - Accès

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

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme aux normes en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

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

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux pluviales ou dans un fossé.

Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

— Sans objet.

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

1. Les bâtiments devront être implantés à **2 mètres** au minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.
2. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tous points de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **3 mètres**.
2. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

— Sans objet.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

— Sans objet.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à :
 - **10 mètres** à l'égout de la toiture,
 - **13 mètres** au faîtage.

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
2. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 5 mètres.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux équipements publics.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,99 mètres.
2. Par ailleurs : les paraboles ne devront pas être installées sur un élément¹ donnant sur la rue de desserte .

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

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

1. Habitation

Maison individuelle	3 emplacements, dont 2 directement accessibles hors garage et entrée de garage
---------------------	--

Logements en immeuble collectif	1,5 emplacements par tranche de 40m ² de surface de plancher., dont la moitié directement accessible
---------------------------------	---

2. Hébergement hôtelier

1 emplacement par chambre

3. Bureaux

1 emplacement pour 30 m² de surface de plancher.

4. Commerces supérieurs à 100m²

de surface de vente

1 emplacement pour 40 m² de surface de plancher.

- Restaurant

1 emplacement pour 12 m² de salle

5. Artisanat

1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher

6. Profession libérale

2 emplacements par cabinet

7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
--	------------------------------

- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
---------------------	---------------------------

- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
----------------------	----------------------------

2. Les emplacements devront figurer sur les plans de masse des autorisations d'urbanisme.

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

3. La dimension minimale d'un emplacement est de ² mètres par 2,50 mètres.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

¹ cheminée, toiture, façade, pylône

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

— Sans objet.

ZONE 1AUX

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

Cette zone comporte un secteur **1AUX1**, correspondant à la zone d'extension de la zone industrielle du Fürst, dans lequel s'applique le Cahier des recommandations architecturales urbaines et paysagères joint en annexe, et un sous-secteur 1AUX1a dans lequel s'applique des dispositions visant la protection des personnes et des biens en raison de la présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables sur le site internet de la Direction Des Territoires de la Moselle.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances (sauf pour les cas visés à l'article 2),
2. Les constructions à usage agricoles,
3. Les constructions à usage d'équipement ouvert au public,
4. Les dépôts de véhicules et les constructions industrielles
5. Les carrières ou décharges,
6. Les habitations légères de loisirs,
7. Les parcs résidentiels de loisirs,
8. L'aménagement de terrains pour le camping,
9. Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain, 10.
Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
11. Les affouillements et exhaussements des sols (à l'exception de ceux autorisés à l'article 2)
12. Dans le secteur 1AUX1a, les constructions d'habitation, même pour le gardiennage, et les établissements recevant du public.

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1AUX 1, à condition qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone, et de ne pas engendrer des risques ou nuisances incompatibles avec le caractère d'habitat d'une zone 1AU ou U directement voisine, à condition que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
2. En dehors du secteur 1AUX1a, les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, **et dans la limite de 120m² de surface de plancher. Elles doivent faire partie intégrante du bâtiment à usage principal d'activités.**
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone ou d'être liés à une infrastructure de transports terrestres.
4. Dans le secteur 1AUX1a, dans les zones délimitées par les seuils définis autour des installations de l'entreprise MESSER, les conditions particulières suivantes sont à respecter :
 - ✦ **Zones SEL 1% et SEL 5% (effets thermiques) Flux de 8kW/m²**

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
 - ✦ **Zones SEI (effets thermiques) Flux de 3 kW/m² et SEI (effets de surpression) 50 mbar**

Tout aménagement ou extension de constructions existantes est possibles.

Toutes nouvelles constructions est autorisée sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets ; même chose pour le changement de destination
 - ✦ **Zones Bris de Vitres (effet de surpression) 20mbar**

Toutes nouvelles constructions sont autorisées, à condition d'être adaptées à l'effet de surpression.

Des projets non-conformes à ces orientations pourront être refusés ou accordés avec prescriptions, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins **5 mètres** d'emprise.

II - Accès

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

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.

ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme aux normes en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

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

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux pluviales ou dans un fossé.

Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

— Sans objet.

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

1. La façade sur voie de la construction doit être implantée :
 - à au moins **5 mètres** de l'alignement.
2. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tous points de ce bâtiment au point de la limite de l'unité foncière qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **4 mètres**.
2. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

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

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

— Sans objet.

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Sauf indication figurant au plan de zonage, la hauteur maximale de la construction projetée, mesurée à partir du terrain naturel est fixée à **16 mètres** au faîtage.
- 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, ni aux équipements publics ou collectifs.

ARTICLE 1AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. **Dans le secteur 1AUX1**, les prescriptions figurant dans le Cahier des recommandations architecturales, urbaines et paysagères (joint en annexe) sont à respecter.

ARTICLE 1AUX 12 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs, et du trafic lié à l'activité.

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

— Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

— Sans objet.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesse du sol (agricole ou forestière) ou du sous-sol, où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

Cette zone comporte un secteur **Ai** en zone inondable, réputé inconstructible.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ai :

1. Les activités industrielles, d'artisanat, de bureau ou de services, et de commerce, non liées aux activités agricoles,
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances (à l'exception de celles admises à l'article 2).
3. Les constructions à usage hôtelier et de restauration.
4. Les habitations légères de loisirs,
5. Les parcs résidentiels de loisirs,
6. L'aménagement de terrains pour le camping,
7. Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain, 8.
Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
9. Les carrières ou décharges,
10. Les affouillements et exhaussements du sol (à l'exception de celles admises à l'article 2)
11. Les occupations et utilisations du sol autorisées qui nécessitent la création d'accès individuels nouveaux hors agglomération sur les RD20 et RD79.
12. Les aménagements des bâtiments existants et les changements d'affectation

Dans le secteur Ai :

13. Toute occupations et utilisations du sol autres que celles visées sous conditions à l'article A 2 ciaprès est interdite.
14. Tous remblais et création d'obstacles à l'écoulement des eaux en période de crue est interdit.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ai : 1.

Les constructions des bâtiments d'exploitation,

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

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances,

à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite d'une surface cumulée de **300m²** de surface de plancher par exploitation, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.

3. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme...) et au commerce (vente directe de produits à la ferme...) à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole et en demeurant accessoire.

Dans l'ensemble de la zone A, y compris le secteur Ai :

4. Les installations et dépôts classés,

A condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures.

5. Les affouillements et exhaussements du sol,

à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole. ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

6. Les installations ou constructions, à condition qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins **4 mètres** d'emprise.

II - Accès

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la législation en vigueur.

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme aux normes en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

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

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux pluviales ou dans un fossé.

Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

— Sans objet.

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

1. La façade sur voirie des constructions 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. Cette distance est portée à **50 mètres** par rapport à la 910A
3. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite de l'unité foncière qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **20 mètres**.
2. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de **6 mètres**.
2. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 15m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction d'habitation projetée est fixée à :
 - 7 mètres à l'égout de la toiture,
 - 10 mètres au faitage.
2. La hauteur maximale des annexes et dépendances à l'habitation est fixée à 3 mètres.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
4. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10%) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle.
2. Le ton général des maçonneries des façades des bâtiments principaux est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local).
3. Les abris de jardin seront d'aspect bois ou de murs enduits.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

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

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

— Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

— Sans objet.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone comporte deux secteurs :

- **Nj** qui correspond à des secteurs de vergers, jardins... avec du bâti isolé situé à l'écart du village où l'implantation d'annexes est autorisée sous conditions
- **Np** qui correspond à un secteur dans lequel la commune souhaite développer la production d'énergie photovoltaïque, dans lesquels des prescriptions particulières sont prévues.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
5. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admise sous conditions à l'article 2.

Rappel : tous remblais et création d'obstacles à l'écoulement des eaux en période de crue est interdit.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension. à condition qu'elles n'entraînent pas de changement d'affectation et qu'elles n'excèdent pas 70 m² de SHOB.
2. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion, ou à l'exploitation de la forêt, ou du site.
3. Les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le Schéma Départemental.
4. Les affouillements et exhaussements des sols,
à condition qu'ils soient strictement nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise, ou d'être liés à une infrastructure de transports terrestres.
5. Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires,

à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.

6. Les décharges, les déchetteries, ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le Schéma Départemental.
7. Les installations ou constructions, à condition qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire.

Dans le secteur Nj uniquement

8. Les annexes à l'habitation non accolées ou non intégrées à la construction principale, telles que les piscines et les constructions légères de type annexes, garages ou abris, à condition qu'elles n'excèdent pas 70m² de SHOB ; qu'elles soient d'un seul niveau et qu'elles soient inférieures à 5 mètres de hauteur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Aucun accès direct sur les RD20 et RD79 n'est autorisé hors agglomération.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la législation en vigueur.

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme aux normes en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

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

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux pluviales ou dans un fossé.

Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

— Sans objet.

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

Dans toute la zone

1. La façade sur voirie des constructions ne doit pas être implantée à moins de **10 mètres** de la limite de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier, ou à créer.
2. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le secteur Nj

3. Tout point de la construction doit être implanté à 5 mètres minimum de l'axe des voies et chemins, y compris du domaine privé.

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

Dans toute la zone

1. En dehors du secteur Nj, la distance comptée horizontalement de tous points d'un bâtiment à construire au point de la limite de l'unité foncière qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **10 mètres**.
2. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le secteur Nj

3. A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tous points d'un bâtiment à construire au point de la limite de l'unité foncière qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **3 mètres**.

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

Dans toute la zone

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

Dans le secteur Nj

Sur une même propriété, une distance d'au moins **3 mètres** peut être imposée pour les constructions non contiguës.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale maximale des annexes non accolées ou non intégrées à la construction principale, est fixée à 70m² sur une même unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone

1. La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à :
 - **7 mètres** à l'égout de la toiture,
 - **10 mètres** au faitage.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. La hauteur maximale des annexes et dépendances est fixée à **3 mètres** à l'égout de la toiture.
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, ni aux équipements publics ou collectifs, ni aux constructions de production d'énergie et installations liées.

Dans le secteur Nj

5. La hauteur maximale des annexes et dépendances est fixée à :
- à **3,50 mètres** à l'égout de la toiture si elle est implantée sur la limite séparative du terrain.
 - à **5 mètres** si elle est implantée en retrait d'au moins 3 mètres.

Dans le secteur Np

6. La hauteur maximale des constructions ou installations, à vocation énergétique pourront déroger aux dispositions générales, sans pouvoir dépasser 15 mètres.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

— Sans objet.

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

— Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

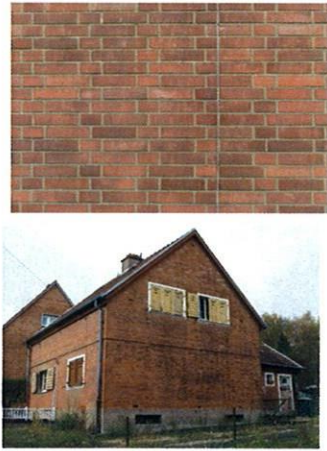
— Sans objet.

ANNEXES

CITE DU FURST

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE MOSELLE

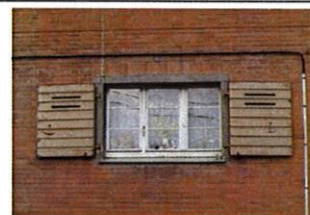
CITE DU FURST : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	ICONOGRAPHIE
<u>Toiture :</u> - Les couvertures seront réalisées en tuiles de terre cuite rouge naturel, de type mécanique à double côtes, avec un minimum de 12 tuiles au m² (pas de grand moule). - Les châssis d'éclairage en toiture devront être encastrés dans le plan de couverture, sans costières apparentes, et ne devront pas excéder 0,78 m x 0,98 m. - La partie supérieure du châssis ne pourra dépasser la hauteur du linteau des fenêtres en pignon. - Les châssis devront être axés sur les percements ou les trumeaux de la façade et ne pourront excéder le nombre de deux par pan de toiture. - Les gouttières (pendantes rondes) ne seront pas en plastique, mais uniquement en zinc.	
<u>Corniches et rives en pignon :</u> - Les corniches existantes seront conservées. - Pour les maisons en briquettes apparentes, les corniches en planches de bois seront refaites à l'identique. Les rives en pignon seront traitées avec des planches de rive en bois et noquets en zinc. - Pour les maisons en maçonnerie, les corniches en maçonneries seront restaurées selon le même profil. Les rives en pignon seront traitées en ruellée sans débord et sans planche de rive. Toutefois, les tuiles mécaniques à rabat seront tolérées.	
<u>Murs en briquettes :</u> - Les murs en briquettes encrassés seront nettoyés, par lavage et brossage à l'eau additionnée d'un produit détergent testé pour sa compatibilité avec le support. Tous les procédés mécaniques (sablage, ponçage...) sont proscrits. - Le remplacement des briquettes détériorées se fera par incrustation en pleine épaisseur de brique identique (couleur, dureté, texture), en respectant les calepinages et modénatures existants. - Les petites restaurations pourront être réalisées au mortier de chaux finement taloché ou à la résine époxy de même couleur que la brique.	
<u>Murs en enduit :</u> - Les enduits sont à réaliser au mortier de chaux hydraulique naturelle, en trois couches, posés à la truelle, finition talochée fin ou feutrée, sans adjonction de ciment gris et sans baguette d'angle. - Sur l'enduit, une peinture fine, mate, lisse aussi microporeuse que le support, et s'apparentant à l'aspect traditionnel d'un lait de chaux pourra être prévue. - Les teintes des enduits et peintures iront de beige à sable (RAL 1013, 1014, 1015 etc...). Il serait préférable qu'il n'y ait qu'une teinte d'enduit par bâtiment. - Lorsqu'il existe un soubassement en pierre, il sera à conserver apparent.	

Fenêtres :

- Lorsque leur état le permet, les fenêtres bois d'origine sont à conserver.
- Lorsqu'elles sont à refaire, les fenêtres seront à l'identique en bois ou en métal, en respectant les sections des menuiseries d'origine.
- Les fenêtres seront à deux ou trois vantaux, selon la largeur des baies, ouvrants à la française et chaque vantail sera divisé en 3 carreaux respectant les proportions des fenêtres de l'origine.
- Les petits bois seront profilés et montés sur la face extérieure des vitrages, et non compris entre les deux lames de verre formant double vitrage.
- Les fenêtres seront peintes en blanc cassé (RAL9001).

Nota :

Les menuiseries en plastique sont de nature à porter atteinte à la qualité et au caractère des lieux, écrin au monument historique susvisé, par leur matière, leur aspect, leur profil et leur manque de respect dans leur pose, des dispositions architecturales traditionnelles du tissu bâti ancien.



Volets :

- Lorsque leur état le permet, les volets bois d'origine sont à conserver.
- Lorsqu'ils sont à refaire, les volets battants ne seront en aucun cas en plastique, mais en bois à lame horizontales, sans écharpes et ils seront peints de teinte sombre.
- Les tons bois (brun, chêne clair, châtaignier...), les lasures, les vernis et le blanc pur sont à exclure.



Portes d'entrée :

Lorsque leur état le permet, les portes en bois d'origine sont à conserver.

Lorsqu'elles sont à refaire, les portes d'entrée ne seront en aucun cas en plastique, mais en bois peint, à lame verticales, avec possibilité d'avoir un vitrage en partie supérieure.

Les portes seront peintes de teinte sombre, identique aux volets.



Clôtures :

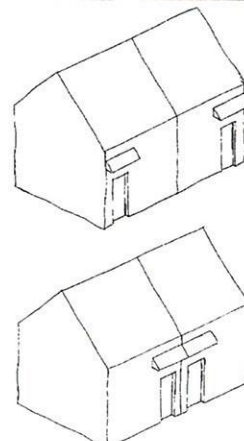
- Les clôtures seront légères, constituées de simples poteaux et habillées de grillage en métal ou avec un caillebotis en bois.
- Elles seront doublées d'une haie vive d'essence locale à feuillage caduque, telle que charmillle, frêne ou noisetier.
- Prévoir des portails et des portillons en bois, composés de lames verticales jointes et peintes.



Auvents et porches :

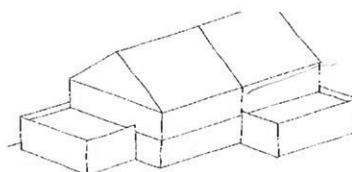
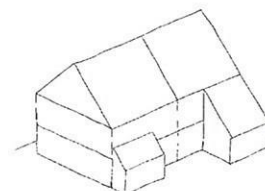
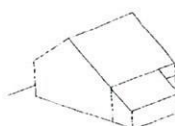
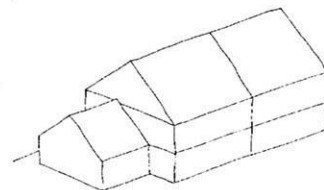
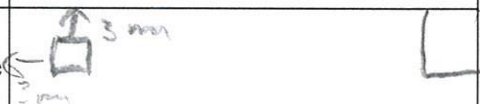
Il sera possible d'installer des auvents, sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Les auvents en béton armé (maisons du type 8) et les porches en briquettes et béton armé (maisons du type 1), seront à conserver ou à restaurer à l'identique. Ils ne pourront être remplacés par des auvents en bois couverts de tuiles.
- Les autres auvents à construire auront une structure en bois et seront couverts de tuiles de terre cuite rouge naturel, mécaniques à double côtes (12 unité au m²).
- Les auvents ne pourront avoir un porte-à-faux supérieur à 1m.
- Les auvents ne pourront avoir une longueur supérieure à 2m linéaire le long de la façade.
- Si la porte d'entrée est située sur un angle ou en limite de propriété (pour les maisons jumelles), le côté du auvent devra être aligné avec cet angle ou cette limite.
- Dans le cas de maisons jumelles ayant les portes d'entrée en partie centrale, l'on privilégiera les auvents communs.



Extensions habitables :

- Les extensions seront toujours plus basses que la maison principale et pourront prendre d'une des 3 formes suivantes, selon la hauteur et la nature du bâtiment principal :
- Les extensions sur le pignon de la maison principale seront possibles si cette dernière comporte deux niveaux et à condition que l'extension ne condamne pas de fenêtre existante. Il faudra prévoir une toiture à deux pans, de même pente que la maison principale, avec un faîtage parallèle à la rue. Les façades sur rue de l'extension et de la maison principale seront alignées au même nu.
- Les extensions sur l'arrière de la maison et couvertes avec une toiture en appentis seront possibles si le bâtiment principal comporte assez de hauteur. La toiture de l'extension devra en effet avoir la même pente que celle de la maison principale et/ou être dans le prolongement de cette dernière.
- Les extensions sur l'arrière ou sur le pignon de la maison principale et couverte d'une toiture terrasse végétalisée seront possibles dans tous les cas. Un vocabulaire architectural résolument contemporain devra être alors adopté.
- Pour les 3 types d'extensions cités, les proportions des baies à créer seront identiques à celles des baies existantes sur la maison principale.
- Les murs reprendront les matériaux des façades de la maison principale (maçonnerie enduite ou brique) lorsque la toiture sera avec des pentes. Pour les extensions avec des toitures terrasses et adoptant l'architecture contemporaine, un bardage bois traité à cœur (type douglas, mélèze ou équivalent) pourra aussi être utilisé. Les planches seront posées verticalement, sur toute la hauteur du pignon. Le bardage descendra près du sol avec un soubassement d'une hauteur maximale de 50 cm.
- Dans tous les cas, l'implantation des extensions doit respecter l'article 7 du PLU de Folschviller.



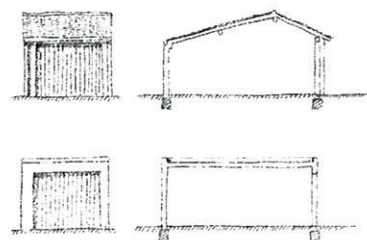
Véranda :

- Les vérandas vitrées sont autorisées, à condition d'être placées sur la façade arrière de la maison, coté jardin.
- Les pans coupés, aux angles de la véranda, ne sont pas autorisés.
- La toiture vitrée de la véranda, pourra avoir une pente plus faible que celle de la maison ou de l'extension concernée.



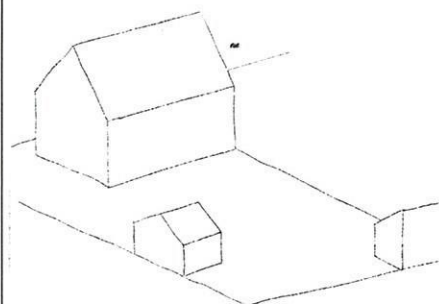
Garages :

- Il existe une volumétrie standard pour les garages qu'il faudra conserver lorsqu'ils sont existants.
- Il conviendra donc de prévoir une construction maçonnée et enduite au mortier de chaux, avec une toiture à deux pans, le faîtage parallèle à celui de la maison d'habitation et couverte de tuiles de terre cuite rouge naturel.
- Toutefois, une architecture contemporaine pourra aussi être utilisée (bardage bois naturel toléré pour les façades) à condition que la toiture soit en terrasse, sans débord et la couverture végétalisée.
- Dans tous les cas, il conviendra de respecter le recul d'implantation en fonction des différentes rues.



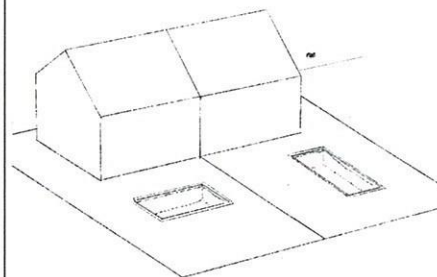
Annexes et abris de jardin :

- Les annexes et abris de jardin d'inspiration étrangère à l'architecture de la région (type chalet) sont interdits.
- Il conviendra de prévoir une construction maçonnée et enduite au mortier de chaux, ou éventuellement en bardage bois, de teinte naturelle.
- La toiture sera à deux pans couverts de tuiles de terre cuite rouge, le faîtage parallèle à celui de la maison d'habitation (sauf pour les constructions en limite de fond de parcelle).
- Lorsque la construction est en limite de fond parcelle, la toiture sera en appentis.



Piscine :

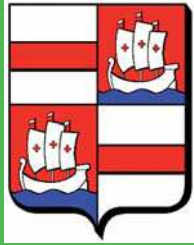
- La piscine sera installée à l'arrière de l'habitation, le bassin de forme rectangulaire, parallèle ou perpendiculaire à la maison principale.
- Le bord supérieur de l'ouvrage sera limité au terrain naturel. Ce dernier sera conservé sans remblais ni déblais, avec une tolérance de 50 cm entre le terrain naturel (TN) et le terrain fini (TF) dans le cas de terrain en pente.
- Le fond (liner) et les parois du bassin seront de couleur beige (RAL 1015) ou gris clair et la margelle du bassin est à réaliser en pierre naturelle beige ou en bois. - Un bosquet d'arbustes d'essences locales sera installé autour du bassin de manière à masquer l'aménagement.



Energies renouvelables :

- La pose de panneaux photovoltaïques ou de tuiles photovoltaïques est possible à condition que l'ensemble formé sur la toiture soit de forme rectangulaire et régulière, à l'égout et de rive à rive.
- La teinte des tuiles photovoltaïques (type Imerys Toiture ou équivalent), sera grise.
- La teinte des panneaux photovoltaïques (type E+Color, Colorpanels® ou équivalent) sera rouge.
- Sur le bâti existant, il ne sera pas possible d'installer une isolation par l'extérieur car ce dispositif risque de masquer les modénatures des maisons (encadrement de baie, corniches, etc...), alors qu'il convient d'en conserver l'aspect extérieur original. L'on optera pour une isolation intérieure, plus appropriée.





ZONE INDUSTRIELLE DU FURST

CAHIER DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES URBAINES ET PAYSAGERES



Un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères
en accompagnement du Plan Local d'Urbanisme
pour sensibiliser les futurs constructeurs à la qualité

Les études fines qui ont prévalu ont permis de mieux connaître les spécificités du tissu urbain de Folschviller et la perception qu'en ont ses habitants. Ces caractéristiques architecturales et urbaines sont prises en compte par le PLU et notamment le règlement.

Le caractère juridique et limité du PLU contraint cependant à un niveau général de prescriptions qui ne peut pas totalement gérer la complexité et la subtilité des dispositifs spatiaux, facteurs importants de la qualité des différents quartiers de la Ville.

En concertation avec le STAP, la Municipalité a donc souhaité éditer un **Cahier de recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères (CRAUP)**, qui constitue le **complément qualitatif indispensable du PLU**.

Le **CRAUP** concerne la zone industrielle du Furst

Document d'explications, de conseils, et de recommandations, il entend vous aider à entretenir votre patrimoine, en favorisant des choix de conception et de constructions pérennes, source d'économie et de qualité, et appropriés au caractère des constructions.

Y sont proposés des informations, concernant tant les interventions sur les constructions existantes, que les projets de constructions neuves, l'aménagement des espaces extérieurs des propriétés, et privilégiant la réalisation de travaux dans les règles de l'art, dans le respect des matériaux et de l'harmonie du paysage urbain.

Ainsi, ensemble : pétitionnaires, habitants, techniciens des Services municipaux, hommes de l'Art, élus, nous participerons à l'embellissement des quartiers, et à la préservation de l'identité de Folschviller, dans un environnement de qualité, et dans un souci de développement durable du territoire.



CONSTRUCTIONS NEUVES

• LA VOLUMETRIE (art 10 du règlement du PLU)

La volumétrie (hauteur, largeur et proportions) détermine le profil de la rue, et donne le rythme des façades urbaines.

Selon la hauteur des constructions en rapport avec la largeur de la voirie, la rue pourra paraître encaissée, large et ouverte et même sans forme.

La volumétrie des bâtiments

Elle devra rester simple, de préférence de forme rectangulaire. Des jeux de volume seront cependant possibles.



Exemples de volumétrie simple souhaitée

CONSTRUCTIONS NEUVES
VOLUMETRIE

MATERIAUX - ELEMENTS TECHNIQUES -
COULEURS

ESPACES EXTERIEURES - CLOTURES
LIMITES
PRIVE/PUBLIC
ESPACES
EXTERIEURS



Matériaux - Eléments techniques - Couleurs

D'une manière générale, il est souhaitable de privilégier des matériaux pérennes et durables, dont les qualités d'usage et d'aspect sont avérées

• ELEMENTS TECHNIQUES : RECOMMANDATIONS

Les antennes de téléphonie

Elles pourront prendre place en haut du monument historique, mais il conviendra de prévoir des systèmes discrets, ne dénaturant pas le monument historique.

Les enseignes

Les enseignes devront être proportionnées aux bâtiments et ne jamais dépasser 1/7^e de la hauteur de la façade sur lesquelles elles sont installées, depuis le sol jusqu'à l'égout de toiture. Il conviendra de ne pas multiplier les enseignes sur une même façade. Les enseignes doivent être constituées de lettres autonomes, découpées en métal, peintes directement sur la façade ou en lettres-caissons éclairées de l'intérieur. Ces lettres seront fixées directement sur la façade ou en applique. Les enseignes en façade pourront être éventuellement rétro éclairées (éclairage indirect par la tranche).



Exemples d'enseignes en façade



Intégrer les panneaux solaires et photovoltaïques au projet

Ces dispositifs sont admis sur les toitures des bâtiments, à conditions que l'ensemble forme un rectangle régulier (pas de forme aléatoire). Ils sont aussi autorisés en façade si les panneaux sont intégrés dans les façades et participe à l'architecture de l'édifice.



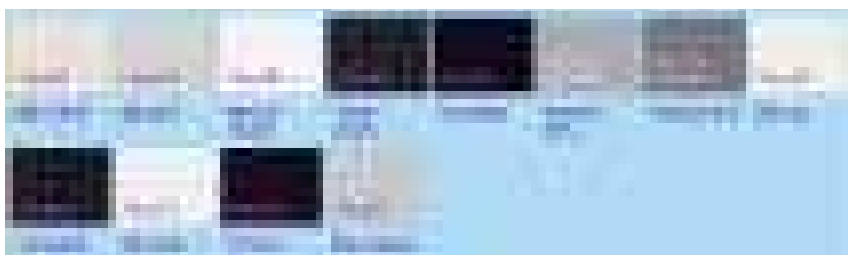
Exemples d'intégration des panneaux solaires et photovoltaïques

Soigner le mobilier urbain

Il sera homogène et coordonné, en terme de ligne stylistique et de teinte (RAL 9015 ou 9016 par exemple) et pourra comprendre des candélabres, des bancs, des poubelles...



Ensemble de mobilier urbain assorti



Nuancier RAL 9000



• LA COULEUR : RECOMMANDATIONS

La nature et la teinte des bardages

Concernant la nature des façades, il conviendra d'opter pour des bardages en métal peint ou en bois naturel. La teinte générale du bâtiment sera sobre. Les bardages en métal peint seront dans une teinte grise (de RAL 7000, 7001, 7004, 7031, 7037, 7038, 7040, 7042 ou 7044 par exemple), alors que le bardage en bois, posé à la verticale ou à l'horizontale, sera laissé naturel, car les tons bois (brun, chêne clair, châtaignier...), les lasures, les vernis et le blanc pur sont à exclure. Enfin, de manière ponctuelle (en bandeau ou pour marquer l'entrée par exemple), il pourra être appliqué une teinte plus vive (la teinte représentative de la marque par exemple). Les menuiseries seront de teinte sombre (gris anthracite) et les portes pourront être de teinte plus vive, mais coordonnées.



*Exemple de bâtiment avec bardage de teinte grise
Et de détails architecturaux soulignés par une couleur plus vive*

RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005	RAL 7006	RAL 7008
Petit-gris	Gris argent	Gris olive	Gris mousse	Gris de sécurité	Gris souris	Gris beige	Gris kaki
RAL 7009	RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013	RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021
Gris vert	Gris tente	Gris fer	Gris basalte	Gris brun	Gris ardoise	Gris anthracite	Gris noir
RAL 7022	RAL 7023	RAL 7024	RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031	RAL 7032	RAL 7033
Gris terre d'ombre	Gris béton	Gris graphite	Gris granit	Gris pierre	Gris bleu	Gris silex	Gris ciment
RAL 7034	RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037	RAL 7038	RAL 7039	RAL 7040	RAL 7042
Gris jaune	Gris clair	Gris platine	Gris poussière	Gris agate	Gris quartz	Gris fenêtre	Gris trafic A
RAL 7043	RAL 7044	RAL 7045	RAL 7046	RAL 7047			
Gris trafic B	Gris soie	Télé Gris 1	Télé Gris 2	Télé Gris 4			

Nuancier RAL 7000



Espaces extérieurs - Clôtures

Les clôtures sur rue et sur les autres limites de la parcelle

Il conviendra d'harmoniser les clôtures, qui pourraient être en treillis métallique gris avec des montants en métal laqué de la même teinte, pour être discrètes. Des repères identitaires, type totem en briques (2 mètres de haut pour 1 mètre de large et 30 centimètres d'épaisseur), à chaque entrée de lot, pourraient être proposés et rappelleraient les éléments d'architecture marquant l'entrée sur le site.



Les clôtures pourront également être formées par une haie vive ou taillée, qui permettra le développement de l'aspect paysager de la zone d'activité.

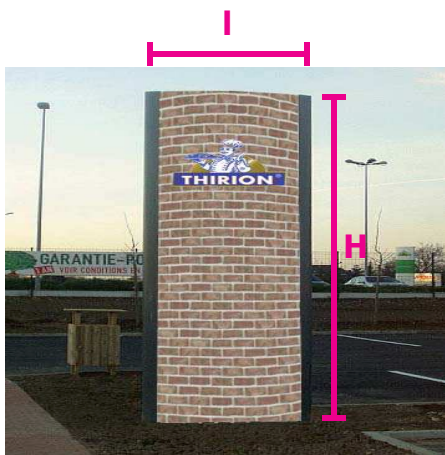
La haie peut-être doublée par un grillage de couleur vert foncé (afin qu'il se confonde avec le feuillage), qui est masqué par la haie.



La haie et le grillage doivent être de la même hauteur sans dépasser 2 m au dessus du sol naturel.



Haie taillée en charme durant la période hivernale



*Totem en brique
H : 2 mètres
I : 1 mètre
Epaisseur : 30 centimètres*

CONSTRUCTIONS NEUVES

VOLUMETRIE

MATERIAUX - ELEMENTS TECHNIQUES - COULEURS

ESPACES EXTERIEURES - CLOTURES

LIMITES
PRIVE/PUBLICESPACES
EXTERIEURS

• TRAITEMENT DES ESPACES EXTERIEURS DES IMMEUBLES

Le tissu urbain n'est pas fait uniquement de volumes pleins disposés sur une surface, la ville compte aussi tout le réseaux des creux: rues, places, allées, jardins, que viennent enrichir les arbres. Ceux-là par leurs troncs et le plafond de leurs feuillages assurent une transition entre les espaces bâtis et non bâtis. Ainsi les volumes pleins, les volumes creux et les volumes des arbres composent ensemble le paysage urbain.

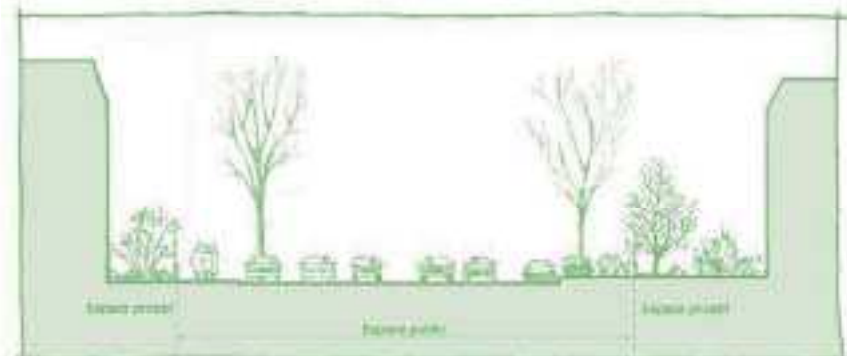
Le retrait des constructions et le traitement des clôtures permettent des transparences, élargissent le champ visuel de la voie et privilégient les vues sur les coeurs d'îlots.

Les espaces ouverts des parcelles sont en relation visuelle directe avec l'espace public, il est important d'apporter un traitement de qualité à ces espaces.

Les plantations dans la parcelle sont souhaitées afin d'agrémenter les clôtures et de constituer une façade végétale sur l'espace public. Le traitement paysager des espaces extérieurs doit faire partie intégrante du projet d'aménagement.

Les abords des constructions sont traités en espaces verts et peuvent accueillir des stationnements.

Les surfaces complémentaires des voiries indispensables au fonctionnement des constructions : accès piétons, véhicules, stationnements, etc.... auront des traitements de sol adaptés à leur usage.



Favoriser l'implantation de végétaux participant à la qualité de l'espace public

Les espaces ouverts des parcelles sont en relation visuelle directe avec l'espace public, il est important d'apporter un traitement de qualité à ces espaces. Leur traitement, particulièrement lors de l'implantation en recul des constructions, doit favoriser le végétal, et notamment la pleine terre. La qualité de l'espace de transition qui sert d'accès à l'immeuble met en valeur la propriété et la construction.

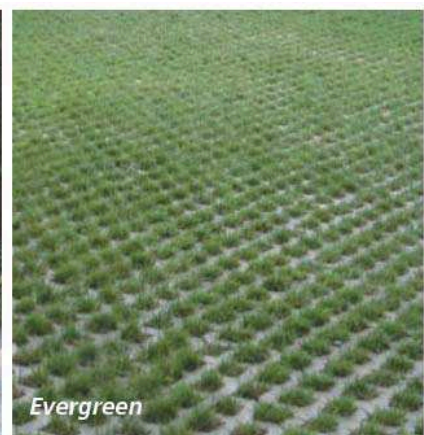
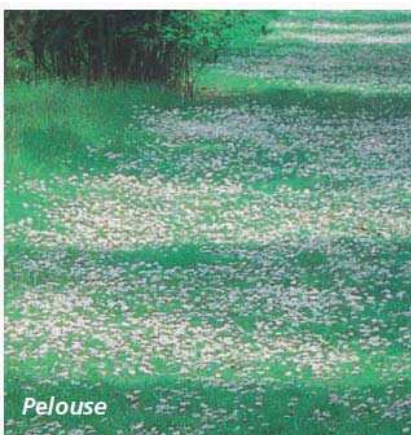


Adapter les revêtements de sols aux usages

Il conviendra de limiter les surfaces minérales et de favoriser les espaces végétalisés lorsque cela est possible. Pour la voirie publique, des aménagements qualitatifs pourraient être entrepris.

L'utilisation prédominante de revêtements étanches ne permet pas l'absorption des eaux de pluie. Seules les canalisations permettent l'évacuation des eaux, en cas de saturation l'écoulement ne se fait plus et les dégâts peuvent être considérables. Un revêtement végétal favorise la perméabilité des sols donc l'absorption de l'eau et par conséquent diminue les ruissellements et inondations en cas de fortes pluies.

Préférer un revêtement végétal qui favorise la perméabilité des sols



Différents moyens sont envisageables pour traverser une pelouse «les pieds au sec» : installation de pas d'âne en dallage de pierre, une allée de caillebotis de bois, graviers, pavage...

Les surfaces minérales sont réduites au minimum : dans tous les cas favoriser un revêtement non étanche tel que graviers ou sols stabilisés

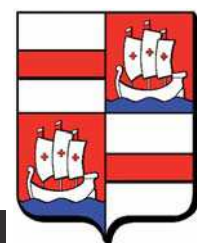
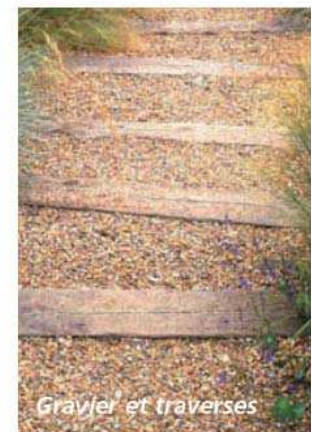
Les sols stabilisés

Ces sols sont recommandés pour les allées plantées, mails et squares. Ils peuvent aussi convenir pour les accès privés. Le sol ainsi traité garde sensiblement son aspect de terre. C'est l'accompagnement souhaitable de la végétation dans la ville.

Après un décapage de la terre végétale, la couche de terre supérieure est ameublie, stabilisée par épandage d'un mélange de liant, puis l'ensemble est compacté.

Un liant perméable sera favorisé afin de conserver les qualités de ce sol non étanche. (Le ciment est à proscrire).

Les sols de type "evergreen" ne sont pas comptabilisés au titre des espaces vert.



Adapter les revêtements de sols aux usages

Ponctuellement des revêtements moins perméables peuvent être utilisés.

Les matériaux utilisés devront présenter une teinte grise. Toutefois, ceux en couleur pourront être utilisés ponctuellement pour mettre en valeur un ou plusieurs détails .

Les sols en enrobés

Selon leur composition et leur mise en oeuvre ils peuvent être drainants, anti-bruit ou au contraire bruyants. Ils ont pour avantages leur simplicité de mise en oeuvre, leur adaptabilité à toutes sortes de découpes et une simplicité d'entretien.

Ils seront utilisés pour des espaces à forte fréquentation et les lieux de circulation automobile.

Les pavés de pierre naturelle ou de béton

Les pavés peuvent être utilisés pour les espaces privatifs ou semi-privatifs et en insertion dans d'autres matériaux pour les caniveaux, fils d'eau, bordures, trottoirs. Les pavés sont posés manuellement sur lit de sable, les joints peuvent être garnis au sable ou de préférence au mortier sec. Ils sont généralement de forme issue du carré du rectangle, leur finition peut être rugueuse ou lisse. L'appareillage est un élément important dans l'aspect final du sol traité. Le jointoiment au ciment est à proscrire.

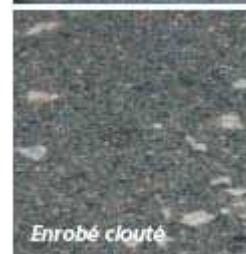
Les dalles de pierre naturelle

Leur emploi est particulièrement recommandé pour les aménagements piétons à caractère prestigieux, il peut convenir aussi pour les trottoirs, les accès d'immeubles....

Leur forme peut être carrée, rectangulaire ou irrégulière (opus incertum), leur finition peut être polie, bouchardée, souillée. Les dalles de pierre naturelle mettent en valeur le matériau utilisé dont la présence devient très forte. Leur aspect peut être rustique ou raffiné.

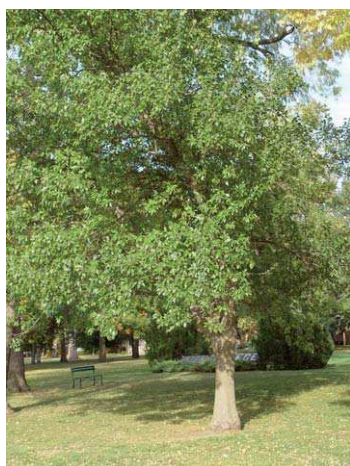
Les dalles de béton

Les dalles de béton permettent de nombreuses compositions et une grande variété de traitement de surface. En revanche leur vieillissement est différent de celui des matériaux naturels ce qui pose la question des traitements de sols présentant différentes natures de matériaux. Les dalles de béton procurent aux usagers une impression d'amplitude, de solennité. Dans le cas de dalles polies, le caractère artificiel est plus apparent.



Espaces paysagers

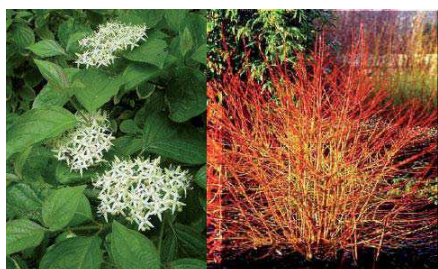
Il conviendra de prévoir des zones plantées dans les espaces publics et privés, afin de limiter l'aspect trop minéral de la zone industrielle. L'on prévoira des plantations d'arbres de hautes-tiges, mais aussi des haies arbustives diversifiées d'essence locales (charmille, frêne etc...).



Tremble



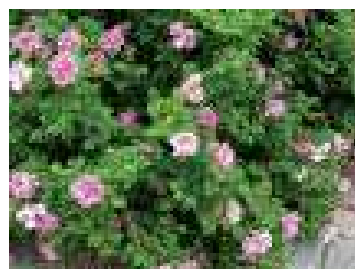
Bouleau



Cornouiller



Charmille



Rosa ruga



Le port élégant des érables sycomores accentue un effet de perspective en composant une fenêtre de vue bien cadrée sur un espace interstitiel entre bâtiments



CONSTRUCTIONS NEUVES

VOLUMETRIE

MATERIAUX - ELEMENTS TECHNIQUES - COULEURS

ESPACES EXTERIEURES - CLOTURES

LIMITES
PRIVE/PUBLIC

ESPACES
EXTERIEURS

Les plantations :

Choisir des arbres de haute-tige et d'essences locales

L'implantation en retrait des constructions est l'occasion d'apporter un aménagement paysager (=végétalisé) sur l'espace public, et par conséquent de planter des arbres de petit, moyen ou grand développement. Le choix des essences se fera en fonction du gabarit des espaces libres, de l'adaptation au milieu : climat, sol, volume disponible pour le feuillage et les racines; et tiendra compte du port (forme générale) de l'arbre, de la forme des feuilles, et des variations saisonnières : couleur des feuilles, fleurs, fruits...

Les essences à privilégier sont :

Arbres de grand développement (hauteur 20 - 30m)

marronnier,
frêne,
hêtre,
peuplier,
bouleau,

Arbres de petit développement (hauteur 12 - 20m)

tilleul,
érable sycomore,
érable négundo
charme commun
peuplier blanc,
bouleau blanc
magnolia

Arbres de petit développement (hauteur 6 - 12m)

arbre de judée
cytise,
aubépine
amélanchier
arbres fruitiers

Aubépine Paul's Scarlet'

Prunus
Bouleau
peuplier



CONSTRUCTIONS NEUVES

VOLUMETRIE

MATERIAUX - ELEMENTS TECHNIQUES -
COULEURS

ESPACES EXTERIEURES - CLOTURES

LIMITES
PRIVE/PUBLIC

ESPACES
EXTERIEURS

