

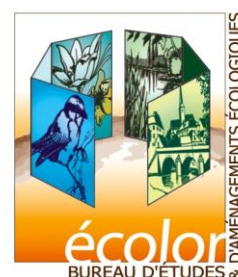
PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE TROISFONTAINES

MODIFICATION DU PLU Règlement écrit

Document annexé à la DCM du 8 Avril 2022

Le Maire
Sébastien HORNSPERGER



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE II - REGLEMENT PAR ZONES 5

CHAPITRE I - ZONE UA5

CHAPITRE II - ZONE UB 11

CHAPITRE III - ZONE UE 18

CHAPITRE IV - ZONE UX 22

CHAPITRE VI - ZONE 1AUL 31

CHAPITRE VII - ZONE 2AU..... 35

CHAPITRE VIII - ZONE A 38

CHAPITRE IX - ZONE N 43

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1. **Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de TROISFONTAINES (Moselle).

2. **Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

- 2.1. Les règles d'ordre public définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables.
- 2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites aux plans des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme.
- 2.3. La réglementation parasismique s'applique à Troisfontaines. Le territoire communal étant concerné par un aléa sismique modéré.

3. **Division du territoire en zones**

Le P.L.U. de TROISFONTAINES définit :

- quatre zones urbaines UA, UB, UE et UX
- deux zones à urbaniser à court ou moyen terme : 1AU et 1AUL
- une zone à urbaniser à moyen ou long terme : 2 AU
- une zone agricole A
- une zone naturelle N

Ces zones sont délimitées sur les plans de zonage. Elles peuvent comporter des sous-zones.

4. **Adaptations mineures**

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5. **Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre**

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme "la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

Le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, dans un délai de trois ans, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation.

6. Travaux sur les constructions existantes non-conformes aux règles du plan local d'urbanisme

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

7. Règles dans les zones inondables

Les zones concernées sont : UA, UB, UE, UX, 1AUL, A et N. Dans ces zones, les dispositions générales supplémentaires suivantes s'appliquent aux secteurs hachurés au plan de zonage, dont l'intitulé en légende est : « zone soumise à un risque d'inondation ».

Sont interdits :

- La création de terrains de camping et caravanage, de parcs résidentiels de loisirs,
- Les remblais non nécessaires aux constructions autorisées, ▪ Les sous-sols.

Sont soumises aux prescriptions suivantes les constructions et utilisations du sol autorisées :

- Dans les zones d'aléa fort, les constructions autorisées dans la zone, sous réserve que leur premier plancher habitable soit implanté à au moins 50 cm au-dessus du niveau des plus hautes eaux connu.
- Dans les zones d'aléas faibles et moyens, les constructions autorisées dans la zone, sous réserve que leur premier plancher habitable soit implanté à au moins 50 cm du sol naturel avant et après aménagement.
- Les remblais strictement nécessaires à la rehausse de la construction.

L'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 20 % de la surface totale de l'unité foncière. Cependant, si la limite des 20% est déjà atteinte, une extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. est admise dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

L'implantation des constructions ou extensions doit se faire de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

L'aménagement des aires de stationnement modifiant l'écoulement des eaux ou situées au-dessous du terrain naturel est interdit. Le stationnement de caravanes est interdit.

Les clôtures devront être totalement ajourées en zone d'aléa.

TITRE II - REGLEMENT PAR ZONES

CHAPITRE I - ZONE UA

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

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au cœur du village, là où se concentrent les constructions les plus anciennes du village.

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

La zone UA comporte des servitudes architecturales particulières, définies dans ce règlement et représentées sur les documents graphiques.

La zone UA est concernée par un risque d'inondation matérialisé sur le plan. *Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (figurant dans les dispositions générales), conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.*

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 portail des Services de l'Etat en Moselle, www.moselle.gouv.fr.

Au titre de l'article L.123-1-5, les éléments bâtis repérés au plan de zonage, sont protégés par l'obligation d'obtenir une autorisation dans le cadre de projet de modification, déplacement - la démolition de ces éléments étant interdite.

Articles

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet
- 1.2. Les carrières ou décharges
- 1.3. Les habitations légères de loisirs
- 1.4. L'aménagement de terrains pour le camping
- 1.5. Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain
- 1.6. Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes à l'habitation principale.

Une annexe est un bâtiment détaché de la construction principale, lié à une occupation urbaine du sol autorisée, qui n'est pas destiné à accueillir de l'habitation.

UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les constructions à usage d'artisanat, de commerce ou de service

A condition :

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

2.2. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

2.3. Les démolitions à condition qu'elles soient préalablement autorisées par un permis.

UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

3.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

3.2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.3. Tout accès des véhicules à la voie doit présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il doit desservir.

VOIRIES

3.4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.5. Les voies* nouvelles ouvertes à la circulation publique devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.

UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

4.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

4.2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées

Eaux usées domestiques

4.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

L'assainissement autonome est admis là où le réseau n'est pas présent en respect de la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

4.4. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

4.5. En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative. Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

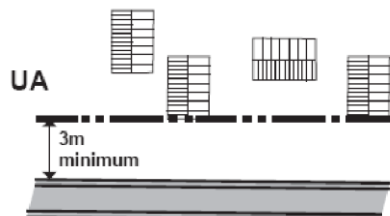
UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

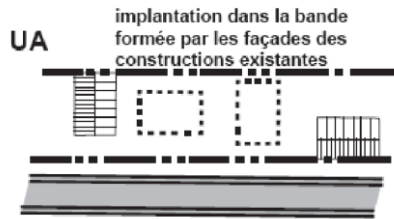
L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.

6.1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantées à moins de 3 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,



6.2. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.



6.3. Par dérogation, les constructions relevant des équipements publics, ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront suivre la règle suivante :

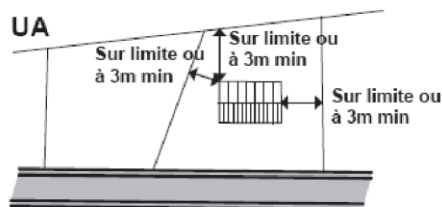
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du domaine public, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée pourra être implantée en limite ou à plus d'un mètre de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.5. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres, un mètre pour les constructions relevant des équipements publics, ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.



UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments d'habitation non contigus.

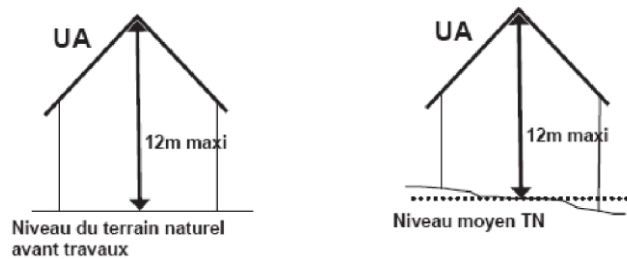
UA 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

UA 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

10.1. La hauteur maximale au faîtage ne peut excéder 12 mètres.



10.2. En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U., dont la hauteur dépasse les valeurs fixées à l'article UA 10.1., la hauteur maximale est limitée à celle de la construction existante.

10.3. Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics, pour lesquels la hauteur pourra par dérogation atteindre 20 mètres.

UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

DISPOSITION GENERALE

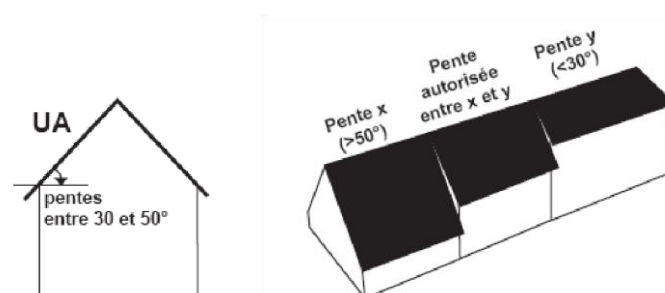
11.1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à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

MATERIAUX

11.2. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

TOITURES

11.3. Les toitures du volume principal des constructions à usage d'habitation seront à deux pans et d'une pente comprise entre 30 et 50° ou dans l'intervalle défini par les pentes des constructions voisines.



Toutefois, 20% maximum de l'emprise de la construction pourront être traités en toiture-terrasse.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux coyaux, ni aux annexes des constructions d'habitation, ni aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.4. La couverture sera d'aspect tuile (terre-cuite rouge) ou ardoise

CLOTURES

11.5. Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par des murets de 0,60 mètre pouvant être rehaussés d'un dispositif à claire voie, sans pouvoir dépasser 1,50 mètres au total ;
- soit par des haies végétales.

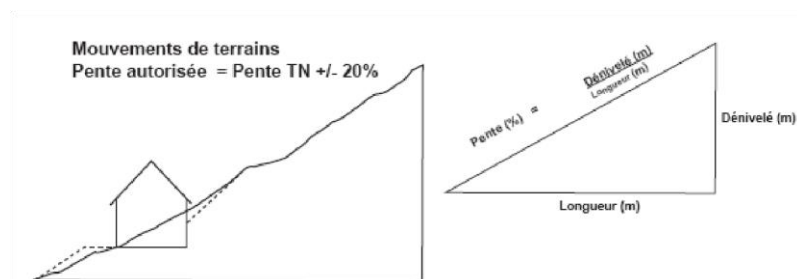
11.6. Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées :

- soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- soit par des murets de 0,60 mètre pouvant être rehaussés d'un dispositif à claire voie, sans pouvoir dépasser 2 mètres au total ;
- soit par un dispositif à claire voie, sans pouvoir dépasser 2 mètres au total ;
- soit par des haies végétales.

11.7. Dans tous les cas, les clôtures sur rue et sur limites séparatives devront s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement immédiat.

MOUVEMENTS DE TERRAIN

11.8. Il ne peut être créé de mouvements de terrains en assise ou en appui d'une construction de pente supérieure à 20%, par rapport au terrain naturel.



UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

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

UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE UB

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

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond aux extensions du village, où le caractère discontinu du bâti prédomine.

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

La zone UB comporte **une sous-zone UBa** correspondant à des séquences d'habitat ouvrier dont certaines caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères sont à préserver.

La zone UB est concernée par un risque d'inondation matérialisé sur le plan. *Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (figurant dans les dispositions générales), conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.*

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 portail des Services de l'Etat en Moselle, www.moselle.gouv.fr.

Au titre de l'article L.123-1-5, les éléments bâtis repérés au plan de zonage, sont protégés par l'obligation d'obtenir une autorisation dans le cadre de projet de modification, déplacement - la démolition de ces éléments étant interdite.

Articles

UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet
- 1.2. Les carrières ou décharges
- 1.3. Les habitations légères de loisirs
- 1.4. L'aménagement de terrains pour le camping
- 1.5. Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain
- 1.6. Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes à l'habitation principale.

Une annexe est un bâtiment détaché de la construction principale, lié à une occupation urbaine du sol autorisée, qui n'est pas destiné à accueillir de l'habitation.

UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les constructions à usage d'artisanat, de commerce ou de service

A condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.

- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- 2.2. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
- 2.3. Les démolitions à condition qu'elles soient préalablement autorisées par un permis.

UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
- 3.2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. Tout accès des véhicules à la voie doit présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il doit desservir.

VOIRIES

- 3.4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.5. Les voies* nouvelles ouvertes à la circulation publique devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.

UB 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

- 4.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

- 4.2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées

Eaux usées domestiques

- 4.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

L'assainissement autonome est admis là où le réseau n'est pas présent en respect de la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

4.4. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

4.5. En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative. Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

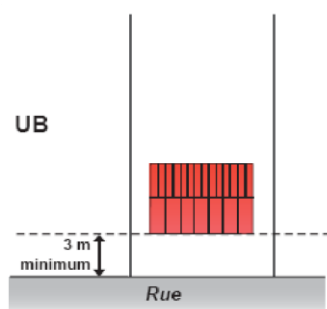
UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

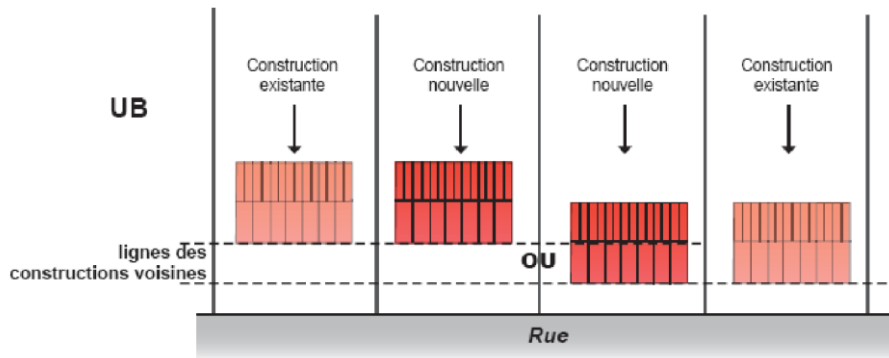
UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

6.1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantées à moins de 3 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,



Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.



6.2. Par dérogation, les constructions relevant des équipements publics, ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront suivre la règle suivante :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du domaine public, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée pourra être implantée en limite ou à plus d'un mètre de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.3. Dans le secteur UBa, sur les terrains dont les façades sur rue et arrière sont affectées d'une «servitude architecturale particulière» (cf. indication figurant sur le plan de zonage) :

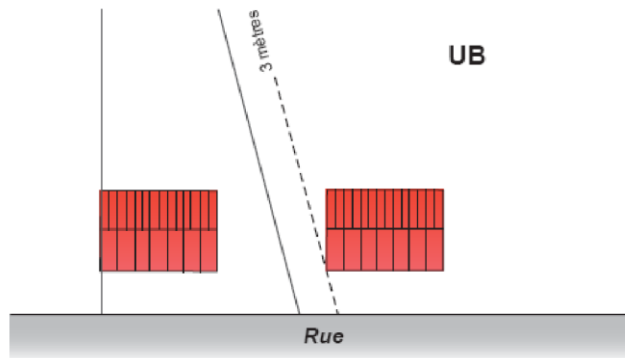
La construction doit couvrir la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

6.4. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres, un mètre pour les constructions relevant des équipements publics, ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.



7.2. Dans le secteur UBa, sur les terrains dont les façades sur rue et arrière sont affectées d'une «servitude architecturale particulière» (cf. indication figurant sur le plan de zonage) :

La façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Dans ce cas la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison.

UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments d'habitation non contigus.

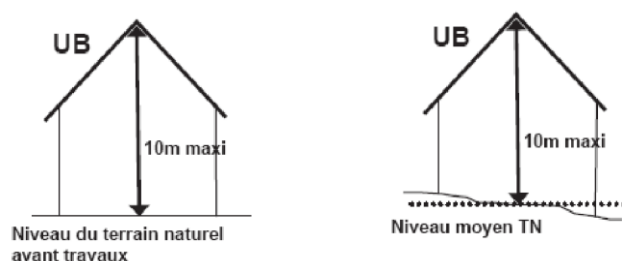
UB 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

UB 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

10.1. La hauteur maximale au faitage ne peut excéder 10 mètres.



10.2. En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U., dont la hauteur dépasse les valeurs fixées à l'article UB 10.1., la hauteur maximale est limitée à celle de la construction existante.

10.3. Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics, pour lesquels la hauteur pourra par dérogation atteindre 20 mètres.

UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

DISPOSITION GENERALE

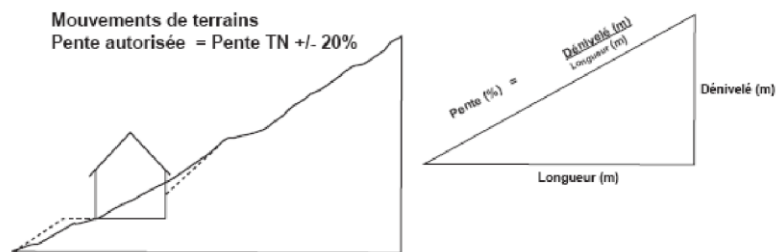
11.1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à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

MATERIAUX

11.2. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

MOUVEMENTS DE TERRAIN

11.3. Il ne peut être créé de mouvements de terrains en assise ou en appui d'une construction de pente supérieure à 20%, par rapport au terrain naturel.



UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Toute tranche entamée exige la réalisation de la place supplémentaire.

12.2. Les normes applicables selon les besoins des opérations situées dans le secteur UBa sont les suivantes :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION

Pour chaque tranche entamée de 75 m² de surface de plancher, deux places de stationnement doivent être créées, avec un maximum exigé de 3 places par logement.

Les extensions de moins de 30 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

En fonction des besoins de la construction à implanter.

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

UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE III - ZONE UE

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

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux équipements de la commune.

La zone UE est concernée par un risque d'inondation matérialisé sur le plan. *Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (figurant dans les dispositions générales), conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.*

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 portail des Services de l'Etat en Moselle, www.moselle.gouv.fr.

Articles

UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires,

A 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.

2.2. Les constructions,

A condition qu'elles soient à usage d'équipement

UE 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

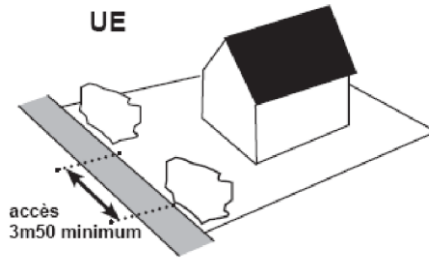
ACCES*

3.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

3.2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.3. Tout accès des véhicules à la voie doit présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il doit desservir.

3.4. La largeur minimum de l'accès est de 3,50 mètres.



VOIRIES

- 3.5.** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.6.** Les voies* nouvelles ouvertes à la circulation publique devront présenter une largeur minimale de 6 mètres.

UE 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

- 4.1.** Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

- 4.2.** Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées

Eaux usées domestiques

- 4.3.** Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

L'assainissement autonome est admis là où le réseau n'est pas présent en respect de la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

- 4.4.** Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

4.5. En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative. Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

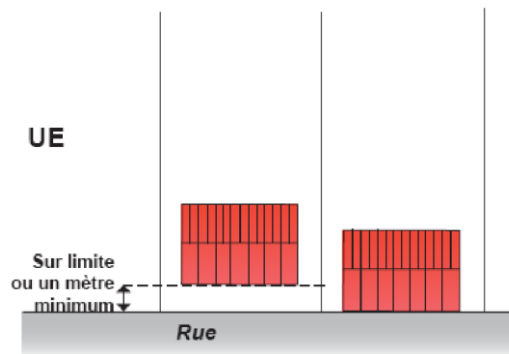
UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

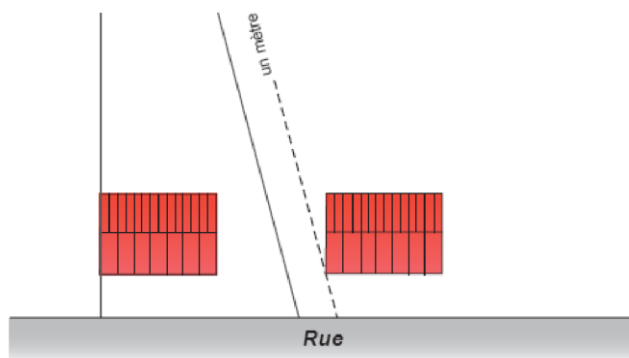
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée pourra être implantée en limite ou à plus d'un mètre de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.



UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à un mètre.



UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

UE 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

UE 10 : Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UE 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

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

UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Les espaces non bâtis devront être aménagés et plantés.

13.2. Tout projet devra faire l'objet d'un aménagement paysager et de plantations permettant l'insertion paysagère des constructions.

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE IV - ZONE UX

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

Caractère de la zone

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

La zone UX est concernée par un risque d'inondation matérialisé sur le plan. *Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (figurant dans les dispositions générales), conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.*

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 portail des Services de l'Etat en Moselle, www.moselle.gouv.fr.

Articles

UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les carrières ou décharges,
- 1.2. Les habitations légères de loisirs,
- 1.3. L'aménagement de terrains pour le camping,
- 1.4. Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. 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.
- 2.2. Les constructions d'habitation et d'activités,
à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

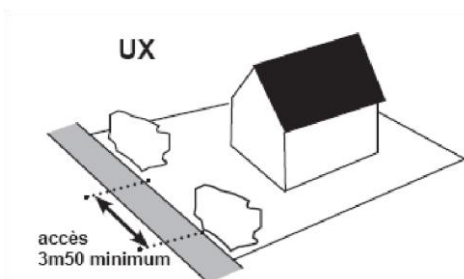
UX 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
- 3.2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.3. Tout accès des véhicules à la voie doit présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il doit desservir.

3.4. La largeur minimum de l'accès est de 3,50 mètres.



VOIRIES

3.5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.6. Les voies* nouvelles ouvertes à la circulation publique devront présenter une largeur minimale de 6 mètres.

UX 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

4.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

4.2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées

Eaux usées domestiques

4.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

L'assainissement autonome est admis là où le réseau n'est pas présent en respect de la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

4.4. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

- 4.5. En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative. Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

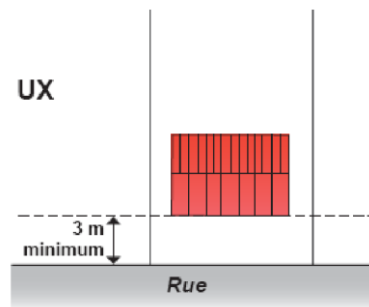
UX 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.

- 6.1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantées à moins de 3 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,

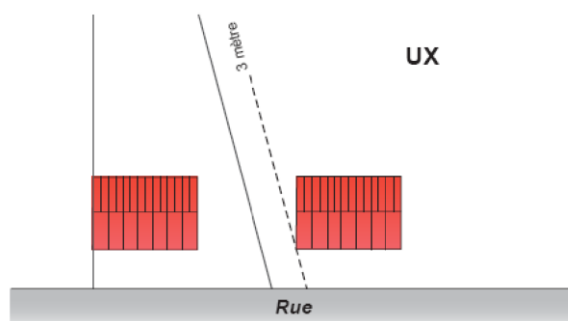


- 6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- 6.3. Les constructions relevant des équipements publics, ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter quant à elles avec un recul minimal de un mètre depuis la limite d'emprise publique.

UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres, un mètre pour les constructions relevant des équipements publics, ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.



UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

UX 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

UX 10 : Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

UX 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UX 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

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

UX 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Les espaces non bâtis devront être aménagés et plantés.

13.2. Tout projet devra faire l'objet d'un aménagement paysager et de plantations permettant l'insertion paysagère des constructions.

13.3. Des haies champêtres seront plantées pour masquer les zones de dépôt et de stockage.

UX 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE V - ZONE 1AU

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

Caractère de la zone

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

Au titre de l'article L.123-1-5, les éléments bâtis repérés au plan de zonage, sont protégés par l'obligation d'obtenir une autorisation dans le cadre de projet de modification, déplacement - la démolition de ces éléments étant interdite.

Articles

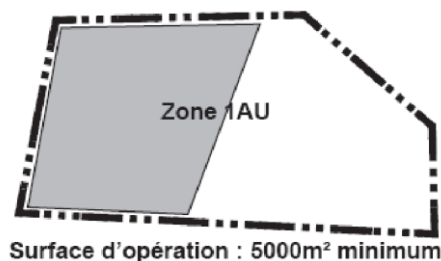
1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les dépôts de toutes natures
- 1.2. Les carrières ou décharges
- 1.3. Les habitations légères de loisirs
- 1.4. L'aménagement de terrains pour le camping
- 1.5. Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain
- 1.6. Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes à l'habitation principale, dans l'emprise des terrains classés au titre des «terrains cultivés»

1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

- 2.1. Les opérations d'aménagement,

A condition que le schéma d'aménagement porte sur une surface minimale de 0,5 hectare ou qu'il concerne la totalité de la zone.



En cas de reliquat inférieur à la surface minimale exigée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restant.

- 2.2. Les constructions à usage d'habitat,

A condition qu'elles soient intégrées à une opération d'aménagement et de construction.

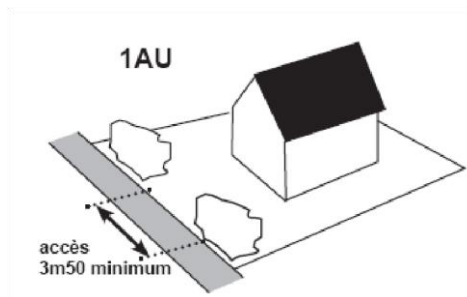
2.3. Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires,

A 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.

1AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

- 3.1.** Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
- 3.2.** Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3.** Tout accès des véhicules à la voie doit présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il doit desservir.
- 3.4.** La largeur minimum de l'accès est de 3,50 mètres.



VOIRIES

- 3.5.** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.6.** Les voies* nouvelles ouvertes à la circulation publique devront présenter une largeur minimale de :
 - a) 8 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
 - b) 5 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
 - c) 3 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.

1AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

- 4.1.** Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

- 4.2.** Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées

Eaux usées domestiques

4.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

4.4. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

4.5. En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative. Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

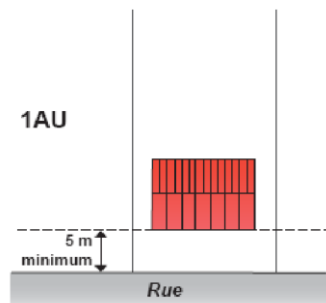
1AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

6.1. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.



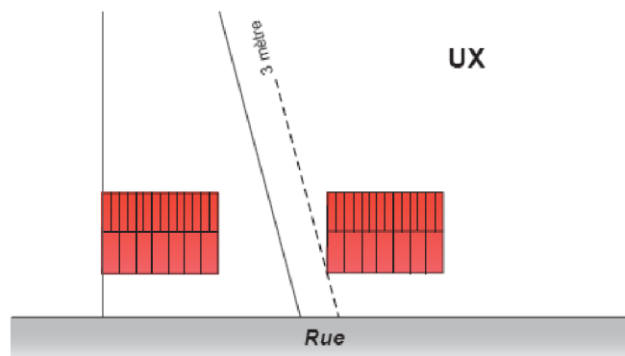
6.2. Les extensions de la construction principale et bâtiments annexes pourront s'implanter entre la limite de l'emprise publique et 5 mètres, à condition de ne pas dépasser 3,5 mètres de hauteur.

6.3. Les constructions relevant des équipements publics, ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter quant à elles avec un recul minimal de un mètre depuis la limite d'emprise publique.

1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres, un mètre pour les constructions relevant des équipements publics, ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.



7.2. Lorsque leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres, les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives. Leur longueur n'excèdera pas 10 mètres si la construction est implantée sur une seule limite séparative, ou 15 mètres si elle est implantée sur deux limites séparatives consécutives.

1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

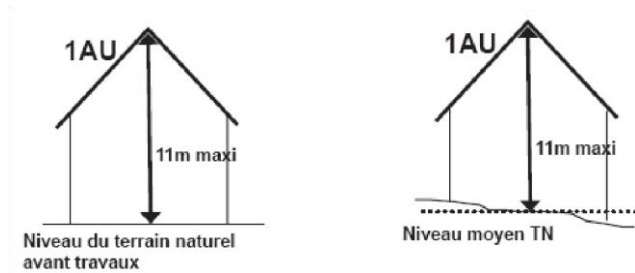
1AU 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

1AU 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

10.1. Dans tous les cas, la hauteur maximale au faîtage ne peut excéder 11 mètres.



10.2. La hauteur maximale des constructions, à la gouttière ou à la base de l'acrotère hors attique, par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction à édifier ne peut excéder 7 mètres.

10.3. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3,5 mètres.

10.4. Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics, pour lesquels la hauteur pourra par dérogation atteindre 20 mètres.

1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

DISPOSITION GENERALE

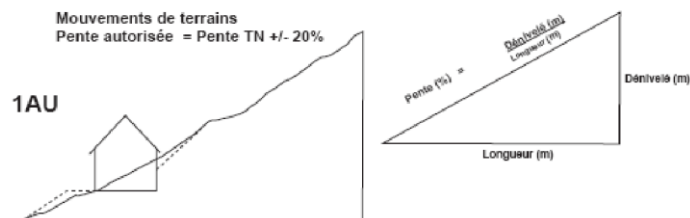
11.1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à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

MATERIAUX

11.2. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

MOUVEMENTS DE TERRAIN

11.3. Il ne peut être créé de mouvements de terrains en assise ou en appui d'une construction de pente supérieure à 20%, par rapport au terrain naturel.



1AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Toute tranche entamée exige la réalisation de la place supplémentaire.

12.2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION

Pour chaque tranche entamée de 75 m² de surface de plancher, deux places de stationnement doivent être créées, avec un maximum exigé de 3 places par logement.

Les extensions de moins de 30 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

En fonction des besoins de la construction à implanter.

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

1AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Les espaces non bâtis devront être aménagés et plantés.

13.2. Tout projet devra faire l'objet d'un aménagement paysager et de plantations permettant l'insertion paysagère des constructions.

13.3. La proportion d'espaces libres non imperméabilisés devra être d'au moins 25% de la superficie du terrain, hors stationnement et circulation, pour les constructions de toute nature.

Toutefois, pour les maisons accolées ou groupées, la proportion d'espaces libres non imperméabilisés pourra comprendre les stationnements et les circulations.

13.4. Les végétaux sur les emprises publiques devront être choisis parmi les espèces locales.

1AU 14: Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE VI - ZONE 1AUL

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

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à devenir une aire de service pour camping-car.

La zone 1AUL est concernée par un risque d'inondation matérialisé sur le plan. *Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (figurant dans les dispositions générales), conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.*

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 portail des Services de l'Etat en Moselle, www.moselle.gouv.fr.

Articles

1AUL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions à usage d'activités agricoles
- 1.2. Les carrières
- 1.3. Le stationnement de caravanes isolées
- 1.4. Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules
 - les garages collectifs de caravanes

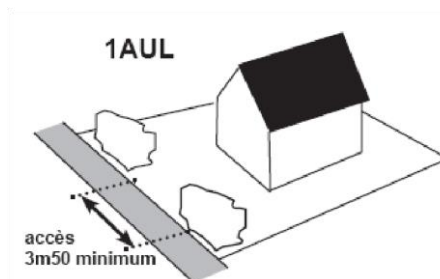
1AUL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

- 2.1. Les terrains de camping et de caravanage
- 2.2. Les pars résidentiels de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs
- 2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, A condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la zone.

1AUL 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
- 3.2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. Tout accès des véhicules à la voie doit présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il doit desservir.
- 3.4. La largeur minimum de l'accès est de 3,50 mètres.



VOIRIES

3.5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.6. Les voies* nouvelles ouvertes à la circulation publique devront présenter une largeur minimale de :

- a) 8 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
- b) 5 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
- c) 3 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.

1AUL 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

4.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

4.2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées

Eaux usées domestiques

4.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

4.4. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

4.5. En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative. Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

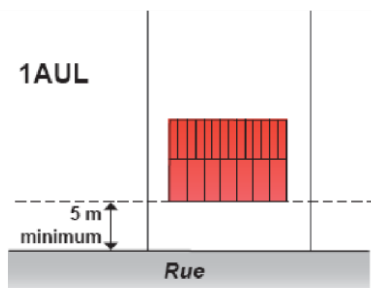
1AUL 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

1AUL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

- 6.1. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

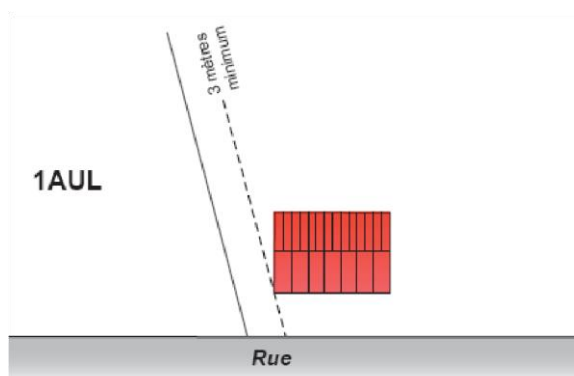


- 6.2. Les constructions relevant des équipements publics, ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter quant à elles avec un recul minimal de un mètre depuis la limite d'emprise publique.

1AUL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres, un mètre pour les constructions relevant des équipements publics, ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.



1AUL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

1AUL 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

1AUL 10 : Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

1AUL 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1AUL 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

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

1AUL 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Les espaces non bâtis devront être aménagés et plantés.

13.2. Les végétaux sur les emprises publiques devront être choisis parmi les espèces locales.

1AUL 14: Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE VII - ZONE 2AU

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

Caractère de la zone

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

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

Articles

2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Les ouvrages techniques

A condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

2AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes a la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

2AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé

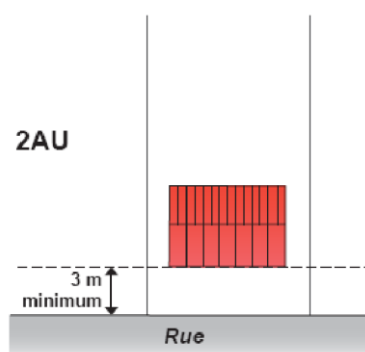
2AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

6.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 3 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

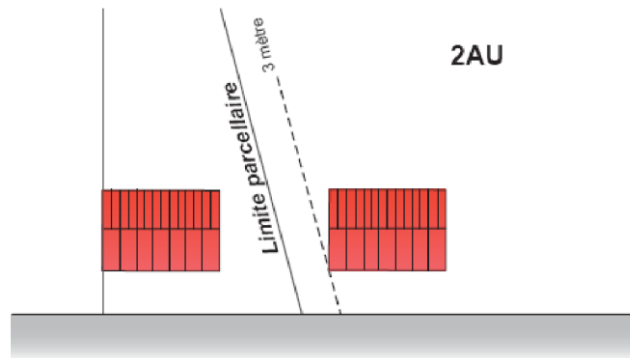


6.2. Les constructions relevant des équipements publics, ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter quant à elles avec un recul minimal de un mètre depuis la limite d'emprise publique.

2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte a la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres, un mètre pour les constructions relevant des équipements publics, ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.



2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2AU 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

2AU 10 : Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

2AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

2AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé

2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE VIII - ZONE A

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

Caractère de la zone

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

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

La zone A est concernée par un risque d'inondation matérialisé sur le plan. *Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (figurant dans les dispositions générales), conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.*

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 portail des Services de l'Etat en Moselle, www.moselle.gouv.fr.

Au titre de l'article L.123-1-5, les éléments bâtis repérés au plan de zonage, sont protégés par l'obligation d'obtenir une autorisation dans le cadre de projet de modification, déplacement - la démolition de ces éléments étant interdite.

Articles

A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions des bâtiments d'exploitation

A condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures UA, UB, 1AU, 2AU).

2.2. Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et abris de jardins

A condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole.

2.3. Les constructions destinées aux activités équestres, à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, chambre d'hôtes, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme), à la transformation et au commerce de produits agricoles locaux (locaux de transformation et de vente directe de produits à la ferme), à condition que ces activités soient liées à une exploitation agricole, soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, et en demeurent l'accessoire.

2.4. 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 (U, UL, 1AU, 2AU).

2.5. Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens

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

2.6. Les constructions d'habitation et d'activités liées à une exploitation agricole

A condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

2.7. Les unités de méthanisation, à condition qu'elles soient considérées comme appartenant à l'activité agricole selon la réglementation en vigueur

2.8. Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés aux toitures des bâtiments agricoles.

A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

A 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

4.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ou par puits privés sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

4.2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées

Eaux usées domestiques

4.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

L'assainissement autonome est admis en respect de la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

4.4. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

4.5. En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative. Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

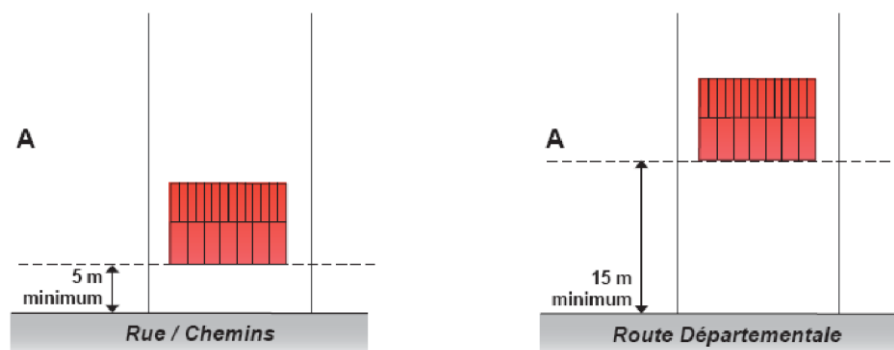
Non réglementé

A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

DISPOSITIONS GENERALES

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres depuis la limite d'emprise publique, ou 15 mètres de l'axe d'une RD.



DISPOSITION PARTICULIERE

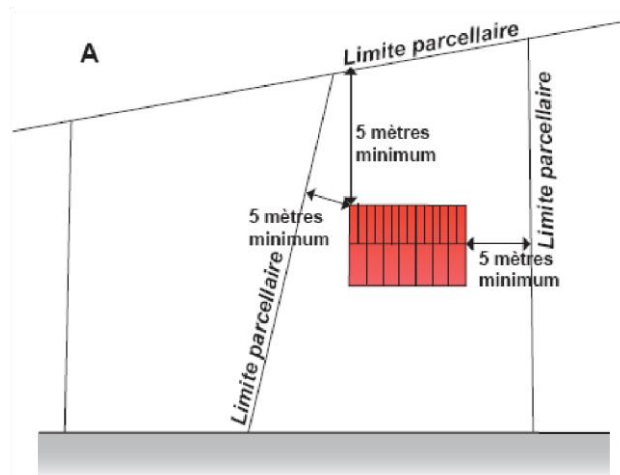
6.2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.

DISPOSITIONS GENERALES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 mètres.



DISPOSITION PARTICULIERE

7.2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

CAS DES COURS D'EAU ET FOSSES

7.3. Les constructions et installations nouvelles doivent respecter une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des questions de sécurité.

A 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

A 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

10.1. De manière générale, la hauteur de la construction ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage de la toiture.

10.2. Bâtiment agricole

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage de la toiture. Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale est de 10 mètres.

10.3. Logement

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage de la toiture. Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale est de 6 mètres.

10.4. Abri à animaux

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage de la toiture.

10.5. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Aux abords des constructions, les espaces libres seront aménagés et plantés pour favoriser l'insertion du bâtiment dans le paysage.

13.2. Des haies champêtres seront plantées pour masquer les zones de dépôt et de stockage.

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE IX - ZONE N

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

Caractère de la zone

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

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comporte :

- **une sous-zone Nj** correspondant à un secteur de jardin et vergers à préserver, situé dans des terrains en forte pente.
- **une sous-zone Nc** correspondant à un secteur de carrière

La zone N est concernée par un risque d'inondation matérialisé sur le plan. *Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (figurant dans les dispositions générales), conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.*

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 portail des Services de l'Etat en Moselle, www.moselle.gouv.fr.

Au titre de l'article L.123-1-5, les éléments bâtis repérés au plan de zonage, sont protégés par l'obligation d'obtenir une autorisation dans le cadre de projet de modification, déplacement - la démolition de ces éléments étant interdite.

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les ouvrages techniques

A condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

2.2. Les constructions et installations

A condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.

2.3. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances

A condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation de la forêt ou du site.

2.4. Les affouillements et exhaussements des sols

A condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

2.5. La réfection, l'adaptation ou l'extension des constructions existantes, en cas de changement de destination, pour les usages de :

- gîte rural,
- ferme auberge,
- centre équestre,
- d'artisanat d'art.
-

2.6. Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la zone seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction principale.

En revanche, elles ne sont pas autorisées dans la zone soumise à risque d'inondation.

2.7. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol totale par unité foncière, d'être situées à moins de 50 mètres de la construction principale et de ne pas dépasser la hauteur de la construction principale.

En revanche, elles ne sont pas autorisées dans la zone soumise à risque d'inondation.

2.8. Dans la sous-zone Nj :

- les garages, les annexes à usage d'abri de jardin, d'abri à animaux, de piscines ; les annexes à l'habitation non accolées ou non intégrées à la construction principale, telles que les constructions légères de type annexes ou abris,
- à condition qu'elles n'excèdent pas 50m² d'emprise au sol, qu'elles soient d'un seul niveau (excepté pour les extensions) et qu'elles soient inférieures à 4 mètres de hauteur (exceptés pour les extensions qui ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction principale).

2.9. Dans la sous-zone Nc, les constructions et installations

A condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation de la carrière.

N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

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

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.

En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.

N 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

- 4.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ou par puits privés sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

- 4.2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées

Eaux usées domestiques

- 4.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

L'assainissement autonome est admis en respect de la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

- 4.4. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

- 4.5. En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative. Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

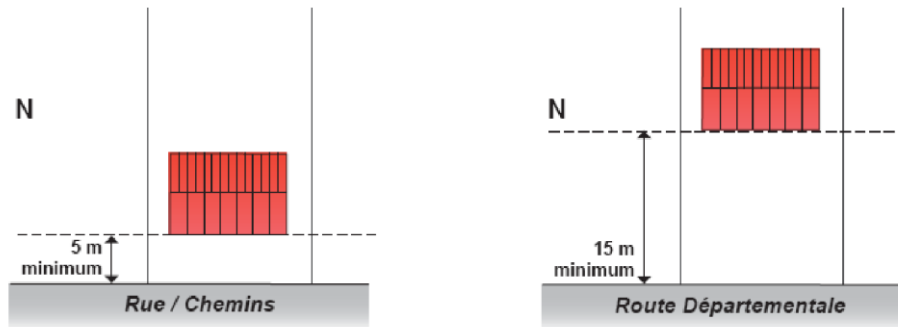
Non réglementé

N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.

DISPOSITIONS GENERALES

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres depuis la limite d'emprise publique, ou 15 mètres de l'axe d'une RD.



DISPOSITION PARTICULIERE

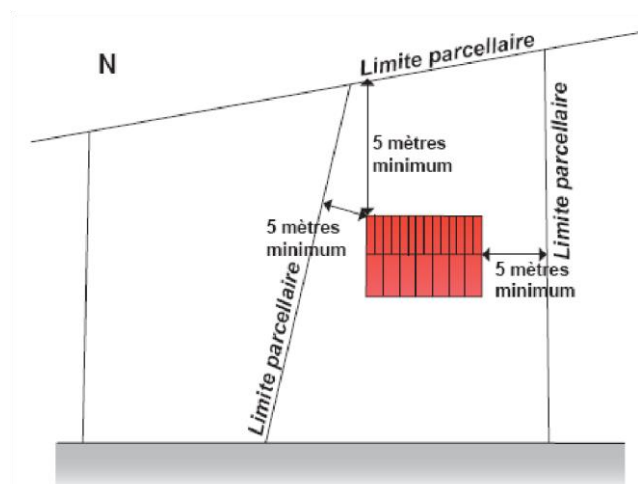
6.2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.

DISPOSITIONS GENERALES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 mètres.



DISPOSITION PARTICULIERE

7.2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

CAS DES COURS D'EAU ET FOSSES

7.3. Les constructions et installations nouvelles doivent respecter une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

N 9 : Emprise au sol des constructions

Dans la sous-zone Nj, l'emprise au sol de la construction ne devra pas dépasser 20m². L'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 60m² par unité foncière.

N 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

10.1. Dans la sous-zone Nj, la hauteur de la construction ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage de la toiture.

10.2. Dans la sous-zone Nc, la hauteur de la construction ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage de la toiture.

10.3. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

N 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé