

5. LA ZONE « 1AU »

5.1. Caractère de la zone

Il s'agit de l'extension urbaine du Petit Bois.

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

Cette zone destinée accueillir une opération d'ensemble devra se conformer aux prescriptions énoncées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

5.2. Les articles

5.2.1 ARTICLE 1AU1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

Sont interdits :

- ▲ L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :
 - pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
 - pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle ;
 - incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance.
- ▲ Les établissements industriels, les bâtiments agricoles et les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 soumises au régime « autorisation ».
- ▲ Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.
- ▲ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- ▲ L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.
- ▲ Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- ▲ Les constructions implantées à moins de 6m des cours d'eau, excepté pour les constructions annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol.

5.2.2 ARTICLE 1AU2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ▲ Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.
- ▲ Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune et aux commodités de la vie des habitants.

ARTICLE 11

Accès :

- ▲ Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :
 - adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies ;
 - permettant d'assurer la sécurité publique, notamment lorsqu'un accès peut être desservi par plusieurs voies ;
 - permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité (3m50 minimum de largeur).
- ▲ Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
- ▲ Aucune construction ne peut avoir un accès carrossable sur les sentiers touristiques et balisés.

Voirie :

- ▲ L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 6m en double sens et 4m en sens unique.
- ▲ Les accès aux parcelles agricoles doivent être recréés en cas de suppression.

4 ARTICLE 12. DES RESEAUX

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

Alimentation en eau potable :

- ▲ Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement et eaux pluviales :

Eaux usées domestiques et non domestiques :

- ▲ Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- ▲ En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- ▲ Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Rives de Moselle.
- ▲ Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- ▲ Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

Eaux pluviales :

- ▲ Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.
- ▲ Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration...
- ▲ S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.

- Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.
- La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert.

Réseau divers :

- Tout ensemble d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et numériques seront aménagés en souterrain, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

5.2.5 ARTICLE 1405 CARACTÉRISTIQUES DES TERREAINS

Il n'est pas fixé de règles.

5.2.6 ARTICLE 1406 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- La façade sur voie publique de la construction principale doit être implantée à une distance comprise entre 6m (minimum) et 10m (maximum) de la limite d'emprise de la voie publique d'accès principale à la parcelle, et à 3m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques (dans le cas d'une parcelle d'angle par exemple). Elle peut s'implanter sur les limites ou à 3m des autres emprises publiques en respectant la règle $L \geq H/2$ s'il s'agit de cheminement piétonnier ou cyclable, de parking ou encore d'espaces verts.
- Les constructions annexes (abris de jardin, remise, garage...), accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.
- Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de l'article UA6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot nouvellement créé.
- En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

5.2.7 ARTICLE 1407 IMPLANTATION DES ABRIS-OPTI PAR RAPPORT À LA LIMITE DES REZ-DE-CHAUSSÉE

- 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 rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Les abris de jardins ou les annexes s'implanteront soit sur limite, soit en recul de minimum 1 mètre.
- En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.

5.2.8 ARTICLE 1408 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ PAR RAPPORT À LA DISTANCE MINIMALE ENTRE ELLES

- Sur une même propriété, les constructions principales seront contiguës ou distantes de 4 mètres minimum.
- Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

5.2.9 ARTICLE 1409 SUPERFICIE MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des constructions sur un même terrain ne pourra excéder 50% de la superficie totale dudit terrain.

ARTICLE 110 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- ▲ La hauteur maximale de la construction principale est limitée à 6.50m à l'égout de toiture.
- ▲ En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée pourra être majorée de maximum 2,80 mètres pour permettre la réalisation d'un attique. Dans ce cas, la façade sur rue de l'attique sera en retrait de minimum 2,50 mètres par rapport à la façade avant et arrière du reste de la construction.
- ▲ La hauteur maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est limitée à 2m50 à l'égout.
- ▲ Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les garde-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.
- ▲ Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, équipements publics...), dans le respect des sites urbains et naturels.
- ▲ L'aménagement des combles sera limité à un seul niveau de comble habitable.

ARTICLE 111 - ASPECTS EXTERIEURS

La démolition, même partielle, est soumise à autorisation.

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

Dispositions générales :

- ▲ Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

Aspect :

- ▲ Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits dans les teintes du nuancier communal.
- ▲ Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- ▲ Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- ▲ Les tôles galvanisées sont interdites.

Volume et toitures :

- ▲ Les toitures des constructions principales sur front de rue seront :
 - à deux pans avec faitage sensiblement parallèle à la voie d'accès, pente entre 25° et 35°;
 - en toitures terrasses, végétalisées ou non.
- ▲ Les toitures à la mansarde (avec brisis) ainsi que les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdites.
- ▲ Les châssis de toit doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture.
- ▲ Les constructions annexes ne sont pas concernées par cette règle.
- ▲ Les toitures à pans doivent être recouvertes de tuiles rouges ou de matériaux d'aspect similaire.

Les éléments de façade, percement et balcon :

- ▲ Les matériaux neufs destinés à être recouverts ne pourront être laissés à l'état brut.
- ▲ Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies.

o autre équipement public suivant les besoins de l'opération.

- ▲ La surface de chaque aire ou local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m².
- ▲ L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

5.2.13 ARTICLE 1AU13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- ▲ Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
- ▲ Les essences étrangères à la région (type tuyas, troènes) sont interdites.
- ▲ Les plantations monospécifiques sont interdites.
- ▲ Les parkings publics ou privés mais également le stationnement linéaire sur voirie de plus de 4 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations à raison d'au minimum un arbre à haute tige pour 8 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul est arrondie à l'unité supérieure.

5.2.14 ARTICLE 1AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

5.2.15 ARTICLE 1AU15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT 2012 d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO₂, insertion paysagère notamment).

5.2.16 ARTICLE 1AU16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

- ▲ Les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique doivent être installés.
- ▲ Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique.