

3. La zone UA

3.1. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre originel de la commune. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent.

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

La zone UA 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.

3.2. Les articles

3.2.1 Article UA1 / 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.
- ▲ Toute construction ou aménagement sur les usoirs est interdit.

3.2.2 Article UA2 / 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.

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 voies nouvelles en impasse sont interdites.
- ▲ Les sentiers piétons ne doivent pas être supprimés.

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 :

- ▲ 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 des eaux usées à l'intérieur d'une même propriété.
- ▲ Aucun rejet ne sera admis en surface sur le domaine public.
- ▲ 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.

Réseaux 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.

En cas d'assainissement individuel, la superficie du terrain doit être telle qu'elle permette l'installation de dispositif agréé.

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques ne s'appliquent pas en cas d'extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement (horizontal ou vertical) de ladite construction sans aggraver la situation de l'implantation initiale.

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques :

- ⤴ La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions voisines les plus proches.
- ⤴ En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale devra se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche.
- ⤴ Les constructions annexes, accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.
- ⤴ La façade sur rue des garages non intégrés à la construction principale ne doit pas être implantées à moins de 5m de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- ⤴ 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.

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques :

- ⤴ La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions voisines les plus proches.
- ⤴ En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale devra se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche.
- ⤴ Les constructions annexes, accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant

de la façade sur rue de la construction principale.

- ▲ La façade sur rue des garages non intégrés à la construction principale ne doit pas être implantées à moins de 5m de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- ▲ 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.

2. Article UA / Implantation par rapport aux limites séparatives

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas d'extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement (horizontal ou vertical) de ladite construction sans aggraver la situation de l'implantation initiale.

Règle générale :

- ▲ Les constructions principales doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre lorsque la distance de la façade de terrain sur l'emprise publique est inférieure à 10m. Dans les autres cas, l'implantation peut se faire sur une seule limite latérale à condition qu'une liaison représentée par un mur plein de 2m d'aspect identique à la construction principale soit édifié jusqu'à la limite de l'autre limite latérale. La distance éventuelle, par rapport à l'autre limite, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche sera de 3 mètres minimum.
- ▲ Pour les abris de jardins et autres remises, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite parcellaire sera de 3m minimum.
- ▲ 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.

8. Article U 8 / Implantation de constructions sur un terrain appartenant à une autre propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article U / Implantation

Il n'est pas fixé de règles.

Article U / Implantation

La hauteur des constructions et des installations est mesurée au faitage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas d'extension ou adaptation d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

- ▲ La construction projetée doit avoir une hauteur comprise entre les hauteurs maximales et minimales des deux constructions mitoyennes, à partir du terrain naturel. Cette variation s'applique à l'égout de toiture (ou boîte à

Les éléments de façade, percement et balcon :

▲ Sont interdits :

- Les volets roulants à caisson extérieur visibles depuis l'espace public.
 - La suppression des volets battants existants.
 - La suppression des encadrements de fenêtres et de portes.
 - Les fenêtres plus larges que hautes sauf dans le cas de baies vitrées permettant d'accéder sur un balcon ou sur l'extérieur.
 - La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes.
 - La suppression des portes charretières.
 - La destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne.
 - La mise à nu de maçonnerie de pierres destinées à être enduite (moellons), de même que les matériaux neufs destinés à être recouvert ne pourront être laissés à l'état brut.
 - Le remplacement des fenêtres à deux vantaux par un châssis à un seul vantail.
 - Les balcons sur rue.
 - Les marquises aspect plexiglas et aspect PVC.
- ▲ Les fenêtres de toit sont limitées à 2 par pans de toiture et doivent respecter les alignements et l'ordonnancement des ouvertures existantes.
- ▲ La pierre de taille et la brique doivent rester apparentes.
- ▲ Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants, les percements d'origine ainsi que les éléments de modénature ayant un intérêt architectural devront être respectés ; les percements créés seront en harmonie avec l'existant par le respect des alignements et leur gabarit.
- ▲ Les dispositifs techniques (type pompe à chaleur, climatiseur...) sont interdits en façade sur rue.

Menuiseries :

- ▲ Le coloris des menuiseries sera choisi dans le nuancier communal ; volets, porte d'entrée et porte de garage seront de la même couleur.
- ▲ Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies.

Clôtures :

- ▲ En front de rue, la hauteur des clôtures est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son emprise. Les murs existants ne respectant pas la règle pourront être maintenus et éventuellement étendus sans augmenter leur hauteur initiale.
- ▲ En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.
- ▲ Les clôtures sur les usoirs sont interdites.

Véranda :

- ▲ Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas être réalisée en front de rue, ni visible depuis le domaine public.
- ▲ En cas d'implantation latérale, les vérandas ne doivent pas être visibles de la voie.

tr / t i - 1 i

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.

Le nombre de place des stationnements selon l'usage du sol est explicité dans l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

- ⤴ En cas d'impossibilité technique constatée par les services de la ville de réaliser les places de stationnement requises, le demandeur peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation au vu de la réalisation de parc public de stationnement en du Code de l'Urbanisme s'il justifie :
 - soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement
 - soit d'une participation réelle équivalente à l'acquisition ou la réalisation de places dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de construction situés à moins de 300 m du projet. Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été affectées antérieurement à cet usage.
- ⤴ Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement couvertes des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
 - logement collectif / 1 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
 - hôtellerie / 10 m² par opération ;
 - autre activité économique / 1 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
 - établissement d'enseignement / 1 m² pour 15 élèves ;
 - 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.

3.2.12 Article UA 3 / Plantes 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.

3.2.13 Article UA 4 / Coefficient de capacités d'usage

Il n'est pas fixé de règles.

3.2.14 Article UA 5 / Informations géographiques 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).

3.2.15 Article UA 6 / Performances énergétiques et environnementales

Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

