

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB est en partie concernée par le risque d'inondabilité ayant fait l'objet d'une étude dont le zonage est joint en annexe du présent PLU.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB SONT INTERDITES :

- Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles incompatibles avec le caractère de la zone
- Les constructions agricoles nouvelles, hormis les annexes de constructions agricoles,
- Les installations classées incompatibles avec l'environnement de la zone, notamment les carrières,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts de matériaux et de déchets

DANS LES SECTEURS IDENTIFIES PAR L'ETUDE D'INONDABILITE (SE REFERER A L'ETUDE EN ANNEXE DU PRESENT PLU) :

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits.

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

RAPPELS

En application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB SONT ADMISES SOUS CONDITIONS QU'ELLES SOIENT CONFORMES AUX DISPOSITIONS PARASISMIQUES DEFINIES PAR LA NORME EN VIGUEUR :

- Les activités artisanales et les installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où les dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances et les rendre compatibles avec le caractère de la zone.
- Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et nuisances pour le voisinage.
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à des constructions autorisées.
- Les extensions et annexes des exploitations agricoles existantes.

DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION (SE REFERER AU PPRI EN ANNEXE DU PRESENT PLU) :

Les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRI de la Moselle Amont.

DANS LES SECTEURS IDENTIFIES PAR L'ETUDE D'INONDABILITE (SE REFERER A L'ETUDE EN ANNEXE DU PRESENT PLU) :

Les constructions sont autorisées sous conditions que les aménagements et travaux envisagés pour réduire l'inondabilité ont été réalisés.

DANS UNE BANDE DE 100 M DE PART ET D'AUTRE DU BORD DE LA RN 66

Les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n°493/2010/DDT du 24 décembre 2010.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les groupes de garages individuels ou parkings (groupe : plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne plus présenter qu'un seul accès ou deux accès si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% sur une longueur minimale de 5 mètres avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique.

2 – VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères). Elles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

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

Les voies automobiles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux et de coût démesuré. En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération ou la récupération en cuve, en citerne ou en puits perdu doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent pas se déverser sur la voie publique. Les busages mis en place devront correspondre aux normes en vigueur. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

4 – AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1 – DISTANCE DE REcul MINIMAL PAR RAPPORT A LA VOIE :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

La partie comprise entre la façade et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article UB13 de la section II du présent règlement.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. A condition de ne pas diminuer le retrait existant, des règles particulières s'appliquent pour
 - Les extensions des constructions existantes
 - L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.
- b. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement sous condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.
- c. Les constructions de moins de 30m² et les piscines doivent être implantées à 1 mètre minimum des voies.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives soit en respectant les marges d'isolement.

2 – MARGES D'ISOLEMENT :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3 - CAS PARTICULIERS :

- a. Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
 - Les extensions des constructions existantes
 - Les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 m dans la marge d'isolement.
 - L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.
- b. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.
- c. Par rapport aux limites séparatives en bordure des zones A et N, les constructions devront respecter un retrait minimal de 5 mètres.

4 – RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES PARCELLAIRES DES FORETS :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres **des limites parcellaires de forêt** sauf dans le cas d'extension des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité du présent PLU.

5 - RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité du présent PLU.

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

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contigües doivent en tout point respecter une distance au moins égale à 6 mètres.

2 - CAS PARTICULIERS :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Article UB 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur totale est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation défini comme la projection verticale toutes saillies confondues jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres sauf hauteur justifiée par des impératifs techniques.

2 - CAS PARTICULIERS :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions qui, si elles sont implantées en contiguïté avec une ou plusieurs constructions existantes, doivent assurer une intégration cohérente avec ces constructions,
- aux équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

Article UB 11 : Aspect extérieur

1 – DISPOSITIONS GENERALES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cette règle est également applicable aux clôtures. Les copies d'architectures étrangères à la région sont interdites.

Il peut être dérogé aux dispositions édictées par le présent article dans le cas :

- d'exigences techniques ou fonctionnelles liées aux constructions à performance énergétique conformes aux critères définis par le décret en vigueur.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

2 - PAREMENTS EXTERIEURS :

La cohérence avec le bâti environnant sera recherchée par les aspects des matériaux utilisés.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UB 12 : Stationnement

1 – GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La surface à prendre en compte est de 25 m² par emplacement desserte comprise.

Les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT :

Le nombre des aires de stationnement des véhicules devra répondre aux besoins de l'opération.

3 – ADAPTATION DE LA REGLE :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

Article UB 13 : Espaces libres

Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus et représenteront 40% minimum de la superficie totale de la propriété.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article UB6, doivent être aménagés et entretenus.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans l'ensemble de la zone UB, le COS est fixé à 0,70 maximum.