

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UY

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

Article UY 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

DANS LA ZONE UY SONT INTERDITES :

- Les habitations non nécessaires et liées au fonctionnement de la zone,
- Les constructions agricoles nouvelles,
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à l'édification de constructions,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière

DANS LE SECTEUR UYa SONT INTERDITES :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les habitations non nécessaires et liées au fonctionnement de la zone,
- Les constructions agricoles nouvelles,
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à l'édification de constructions,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière

Article UY 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 LA ZONE UY, SONT ADMISES A CONDITION D'ETRE CONFORMES AUX DISPOSITIONS PARASISMIQUES DEFINIES PAR LA NORME EN VIGUEUR :

- Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de commerces, d'hôtellerie, de bureau et d'entrepôt commerciaux,
- Les installations classées sous conditions que des dispositions soient prises pour diminuer les nuisances pour l'environnement,
- Les aménagements travaux et extensions des installations classées à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et des nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités exercées.

DANS LA SECTEUR UYa, SONT ADMISES A CONDITION D'ETRE CONFORMES AUX DISPOSITIONS PARASISMIQUES DEFINIES PAR LA NORME EN VIGUEUR :

- Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, d'hôtellerie, de bureau et d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'activités équestres
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées :
 - Soit au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités exercées.
 - Soit à l'hébergement touristique et/ou de loisirs

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.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UY 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 (dénégement, 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 UY 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Hormis pour les entrepôts, 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 UY 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes.

La partie comprise entre la façade et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article UY13.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
 - aux reconstructions 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 à condition de ne pas créer de gêne pour la circulation routière.

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

1 – PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu.

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 5 m.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. La construction en limite de propriété est toutefois autorisée lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3m dans la marge d'isolement.
- b. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
 - aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.
- c. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

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 UY 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 contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demie hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 5 m.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. 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 depuis moins de dix ans.
- b. Pour les constructions annexes de 3,5 mètres de hauteur, la distance minimale est fixée à 3 m.

Article UY 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article UY 10 : Hauteur maximale des constructions

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 10 mètres.

La hauteur des constructions annexes à la construction principale ne peut excéder 3,5 mètres.

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 et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

Article UY 11 : Aspect extérieur

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.

VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain.

ASPECTS DES FAÇADES ET REVETEMENTS

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses...) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles.

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

CLOTURES

Les aires de stockage doivent être masquées et si possible situées à l'arrière des bâtiments par rapport à la voirie nouvelle, cachées par la végétation.

Article UY 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.

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.

Article UY 13 : Espaces libres

Les espaces libres de construction doivent être aménagés et entretenus et représenteront 40% minimum de la surface totale de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas en cas d'aménagement, extension, réhabilitation de constructions existantes.

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article UY6, doivent être aménagés et entretenus.

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

Article UY 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.