



Architecture Urbanisme & Paysage Lorraine
Benjamin FEDELI - Architecte Urbaniste
258 Avenue de Strasbourg - 54000 Nancy
Tél : 03 83 85 60 60 - Email : agence@auplorraine.com



*Vu pour être annexé à la délibération N°.....
du Conseil Municipal de WOIPPY
en date du.....
approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme
Le Maire,*

3

Règlement

Modification du Plan Local d'Urbanisme COMMUNE DE WOIPPY

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	5
Zone UA.....	6
Zone UB.....	17
Zone UC.....	26
Zone UF.....	34
Zone UX.....	39
Zone Ue.....	45
II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	50
Zone 1AU.....	51
Zone 1AU Coteaux.....	59
Zone 1AU Chiloux.....	67
Zone 1AUx.....	75
Zone 1AUe.....	81
Zone 2AU.....	87
III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	90
ZONE N.....	91
Zone NL.....	94
IV ANNEXES.....	98
Annexe 1.....	99
Annexe 2.....	100
Annexe 3.....	101
Annexe 4.....	103

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de WOIPPY du Département de la Moselle.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme
 - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
 - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
 - R. 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2. L'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme

Aux termes de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville, « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

3. Les articles L. 111.9, L. 111.10 et L. 123.6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.

4. L'article L 123-2, alinéa c) du Code de l'urbanisme : « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant : [...] c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. [...]»

Un espace au sein de la zone UC est concerné par l'alinéa c de l'article L123-2 du Code de l'urbanisme. Il sera matérialisé sur le plan de zonage par une trame spécifique.

5. L'article L. 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

6. Les servitudes d'utilité publique.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Article 4 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 14

Les articles 1 à 14 du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

RAPPELS :

- En cas de délibération prise par le Conseil Municipal, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- Les aménagements sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'elle soit affectée est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU,
- Deux définitions différentes de l'annexe existent sur le territoire en fonction de l'usage du bâtiment principal. La distinction principale existe entre les logements individuels et les logements collectifs comme présenté ci-après :
 - Sera considéré comme annexe d'un bâtiment à usage d'habitat collectif, un bâtiment de volume et d'emprise limités à 10 m², contigu au bâtiment principal, affecté à un usage autre que celui du bâtiment principal, mais néanmoins directement lié à la destination de celui-ci. Il sera de préférence en bois.
 - Sera considéré comme annexe d'un bâtiment à usage d'habitat individuel ou d'un autre bâtiment autorisé par le règlement de zone, un bâtiment de volume et d'emprise limités à 20 m², contigu ou non au bâtiment principal, affecté à un usage autre que celui du bâtiment principal, mais néanmoins directement lié à la destination de celui-ci.

Voir document graphique en annexe 4.

I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone mixte qui comprend de l'habitat collectif et individuel ainsi que des équipements, commerces, services et activités.

Une partie est située dans le périmètre du projet d'intérêt général de la gare de triage, zones Z1 et Z2.

Elle comprend un secteur UAa avec des dispositions particulières à l'article 9 et un secteur UAb qui correspond à un secteur à protéger et à mettre en valeur situé à l'angle des rues Catherine Welfringer et du Rucher (maison Welfringer).

Elle comprend un secteur UAx (route de Thionville) qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 10 et 11.

L'installation de tous les équipements liés à l'économie d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement.

La zone UA est concernée en partie par :

- le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au présent P.L.U.,
- des mouvements de terrain.

Article UA.1 - Occupations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage agricole ou forestier,
- les caravanes isolées,
- les terrains de caravanes,
- les terrains de camping,
- les exploitations de carrières,
- les décharges,
- les dépôts de toute nature,
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les garages collectifs de caravanes,
- dans les emprises des terrains cultivés, les constructions de toute nature à l'exception des annexes.

Article UA.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions et installations à usage artisanal, d'entrepôt et industriel à condition de ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation si elles sont nécessaires au fonctionnement urbain.

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

En secteur **UAb**, les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Article UA.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, susceptibles d'être remises au domaine public doivent avoir au moins :

- 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire,
- 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire,
- 7 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Elles ne doivent pas dépasser 50 mètres de longueur.

Les profils des voies et chemins existants, à conforter dans le cadre d'un projet, seront étudiés au cas par cas.

Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

2 - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité publique. L'emprise de l'accès doit être jugé suffisant.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies express et les autoroutes.

Article UA.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable, conformément au règlement des abonnements du service des eaux de la ville de Metz.

2 - Assainissement

Les projets intégrant des techniques alternatives en matière d'assainissement pourront être acceptés à condition d'être validés par l'autorité compétente.

Pour toute construction ou installation n'intégrant pas des techniques alternatives, les règles suivantes sont applicables :

a - Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseaux ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur dans la commune. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

b - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, les aménagements doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.

Lorsqu'il n'existe pas de réseau public d'évacuation des eaux pluviales à proximité, l'installation d'évacuation des eaux pluviales de la parcelle sera obligatoirement distincte de celle des eaux usées, et sera branchée séparément sur le réseau public d'évacuation des eaux usées.

3 - Autres réseaux

Les nouvelles installations électriques, téléphoniques et de télédistribution devront obligatoirement être enterrées, sauf lorsqu'il est prouvé que cela est impossible pour une raison technique. Les travaux de mise en souterrain sont à la charge du demandeur.

Dans les lotissements ou les groupes d'habitations comportant plus de 15 logements, il doit être prévu le raccordement au réseau câblé.

Article UA.5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UA.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositifs pour la récupération des eaux pluviales, le stockage de bois de chauffage seront autorisés en arrière des façades principales et dissimulés par un écran végétal. Leur surface ne sera pas comptabilisée dans la surface des annexes.

Les façades avant des constructions principales ou installations se situeront au ras de l'alignement défini par le groupe de bâtiments voisins à condition que la façade avant de ces bâtiments de référence s se situe entre 0 et 10 mètres de l'emprise publique.

Si les bâtiments voisins ne permettent pas de donner d'alignement ou ne respectent pas la règle ci-dessus, la façade avant de la construction ou installation devra être implantée avec un recul entre 0 et 10 mètres de l'emprise publique.

Par ailleurs, aucune construction ou partie de construction ne pourra être implantée au-delà de 20 mètres de l'emprise publique. Seules les annexes, les piscines et le stationnement à condition qu'il soit perméable et arboré y sont autorisés.

Les extensions sont toutefois autorisées à l'arrière des constructions même si les règles précédentes ne sont pas respectées. Dans ce cas, ces extensions sont limitées à une surface correspondant à 30 % de la surface initiale de la construction de référence au moment de l'approbation initiale du PLU et sans pouvoir dépasser 40m² de SP.

Les marges de recul telles qu'elles sont portées au plan se substituent aux alignements.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article UA.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a - Règles générales

Dans les secteurs en ordre continu, les constructions ou installations seront obligatoirement implantées de limite latérale à limite latérale. Cependant, si la distance entre les constructions adjacentes est trop importante, le constructeur aura le choix de la limite latérale qu'il souhaite utiliser pour accoler sa construction. Dans ce cas, la continuité du bâti sera obligatoirement assurée par un mur plein d'au moins 2 mètres de haut.

Ailleurs, les constructions et les installations seront implantées soit sur une seule des limites séparatives latérales, soit à une distance minimale $D=H/2$ de ces limites, sans être inférieure à 3 mètres. H étant la hauteur sous égout de la construction par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, la continuité bâtie sera assurée par une clôture.

Lorsqu'il s'agit d'une reconstruction, adaptation, extension ou réfection d'un bâtiment édifié d'une limite séparative latérale à l'autre, la construction ou installation nouvelle devra s'inscrire, dans la mesure du possible, dans le gabarit des constructions des parcelles mitoyennes.

b - Règles particulières

Lorsqu'il existe, sur une limite latérale, un mur pignon en attente d'une construction principale en bon état, la nouvelle construction ou installation devra s'y accoler.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier

Article UA.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'habitation, disjointe sur une même parcelle, devra être au moins égale à la moitié de la plus grande des hauteurs des constructions avec un minimum de 4 mètres, en veillant à l'ensoleillement des pièces principales.

Dans le cas de constructions non destinées à l'habitation ou en cas de mixité, cette distance est ramenée à un minimum de 3 mètres.

Les annexes devront être implantées derrière les constructions principales et ne devront pas être visibles des voies publiques.

Article UA.9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Disposition particulière au secteur « a » de la zone UA :

L'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 % de la superficie du terrain.

Article UA.10 - Hauteur maximum des constructions

a - Règles générales

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

La hauteur maximum des constructions ou installations nouvelles ne pourra pas excéder **6,5 mètres** à l'égout du toit (sauf en secteur **UAx**).

Toutefois, pour assurer la compatibilité avec le groupe de constructions voisines, une hauteur de plus ou moins 1 mètre par rapport au faitage ou à l'égout du bâtiment mitoyen peut être acceptée.

Les annexes séparées de l'habitation principale et non liées à une activité professionnelle ne pourront excéder 3 mètres à l'égout.

Les règles de cet article 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.

b - Règles particulières

Secteur UAx : la hauteur maximum des constructions nouvelles ne pourra pas excéder 14,00m à l'égout du toit ou à l'acrotère de la toiture terrasse. Cette hauteur pourra être portée à 16,00m en cas de dernier étage en attique. La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 15 mètres du terrain fini à l'égout de toiture.

Article UA.11 - Aspect extérieur des constructions

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou installations, 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.

Pour les dispositifs installés en toiture (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) la pente sera obligatoirement la même que celle de la toiture principale. Si nécessaire, une pente en dehors de la fourchette édictée par le règlement sera autorisée.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le couronnement des immeubles fera l'objet d'une étude visant à intégrer les éléments de superstructure tels que souche de cheminée ou de ventilation, cages d'ascenseurs.

Pour toutes les constructions ou parties de construction d'une hauteur inférieure à 3 mètres implantées en limite de propriété (limites latérales et limite de fond de parcelle), les toitures terrasses sont interdites.

Les règles de cet article 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.

Toitures et volumétrie

Les toitures des constructions seront à deux ou quatre pans, avec une pente comprise entre 25 et 35°.

Toutefois les toitures à 1 pan, 3 pans ou plus de 4 pans peuvent être autorisées si elles correspondent à un volume architectural cohérent avec la situation particulière de la parcelle (parcelle d'angle, prise en compte du caractère des constructions voisines, construction sur limite séparative).

Les toitures terrasses sont autorisées sur 1/3 de la surface d'emprise de la construction.

Afin de garantir une meilleure inertie thermique aux bâtiments, les toitures terrasses sur la totalité de la surface des constructions sont autorisées si elles sont végétalisées.

Matériaux

Ils devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

Les toitures des constructions principales et des annexes sur rue seront en teinte rappelant la coloration de la terre cuite naturelle (rouge vieilli) excepté les panneaux solaires et photovoltaïques.

Sont interdit :

- les matériaux brillants de coloration vive et notamment le blanc en grande surface,
- les doublages extérieurs en panneaux plastiques, les fausses pierres, d'une manière générale toutes les imitations de matériaux,
- à l'exception des installations des panneaux et capteurs solaires en toiture.

Percements et saillies

Les percements devront s'harmoniser avec ceux qui sont dominants dans le groupe de constructions voisines. La modification ou la transformation de fenêtres verticales en fenêtres horizontales est interdite, sauf en rez-de-chaussée sur rue pour la création d'un local commercial, artisanal ou professionnel.

La suppression des volets en bois est interdite.

Clôtures

Les clôtures en bordure des voies publiques sont autorisées et devront être composées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surplombé d'un treillis métallique ou de ferronnerie de couleur vert foncé (RAL 6002) ou noir ou d'élément de barrièrage en bois naturel d'une hauteur de 1 mètre (soit une hauteur totale maximale de 1.60 m).

Les limites séparatives latérales pourront être composées d'un mur plein ou de haies vives éventuellement doublées d'un treillis métallique ou d'un grillage de même hauteur. Ce mur ou ces haies vives ne devront en aucun cas excéder 2,00 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel.

Le plan de la clôture sera joint aux demandes de permis de construire ou de déclaration préalable.

Règles supplémentaires pour le secteur UAx : les constructions nouvelles à usage d'habitation devront veiller à avoir un niveau d'accès et un système constructif permettant de rendre facilement le rez-de-chaussée accessible au public en cas de changement de destination.

Colorimétrie

La couleur de toutes les constructions, menuiseries, ferronneries ainsi que les autres ouvrages métalliques doit être conforme au nuancier adopté par la Ville de Woippy (voir annexe du règlement).

Dispositions particulières applicables au secteur UAb :

(Voir illustrations dans le rapport de présentation)

Architecture et aménagement des abords des constructions

Les constructions existantes (maison de maître, annexe, puits) et leurs différents éléments de composition (escaliers, encadrements, lucarnes, corniches ...) doivent être conservés et valorisés dans le cadre de l'aménagement de ce secteur.

Toute modification de l'aspect des constructions existantes est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité des constructions.

Les constructions nouvelles seront implantées de manière à préserver une large vue depuis l'angle des rues du Rucher et Catherine Welfringer sur la maison existante.

Les constructions nouvelles et les extensions éventuelles, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage...) :

- ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux, au site ou au paysage urbain notamment en ce qui concerne le volume et la toiture, les matériaux, l'aspect et la couleur, les éléments de façade, tels que percements et balcons et l'adaptation au sol,
- doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction et la tenue générale de l'harmonie du paysage.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque (colonne grecque...) ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

Murs et façades

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés, briques creuses ... est interdit.

Les façades et murs destinés à être enduits (y compris les murs de clôtures destinés à être enduits) seront enduits au mortier de chaux et de sable ou de tout autre enduit d'aspect équivalent.

L'enduit sera réalisé au nu des pierres d'encadrement, sans creux, ni surépaisseur. Les enduits ne devront laisser apparaître que les pierres de taille destinées à l'être.

Les éléments de modénature en pierre seront en légère saillie par rapport à l'enduit (pas de surépaisseur de l'enduit).

Les pierres d'encadrement ne doivent pas être peintes. Tous les éléments en pierre peints seront décapés, par un procédé adapté à la peinture à supprimer, et à la nature de la pierre. Le nettoyage de façade devra se faire avec une technique ne détruisant pas la patine des pierres. Par exemple, tous les éléments en pierre de taille seront nettoyés par lavage et brossage à l'eau additionnée d'un produit détergeant testé pour sa compatibilité avec le support. Tous les procédés mécaniques sont proscrits (sablage, ponçage, layage, bouchardage ...).

Le remplacement des pierres détériorées se fera par incrustation en pleine épaisseur de pierre identique (couleur, dureté, texture...).

Les petites restaurations pourront être effectuées par ragréage au moyen d'un enduit spécial.

Les modénatures en surépaisseur sont interdites pour les constructions nouvelles et pour les constructions existantes qui en sont dépourvues.

Les soubassements seront distingués uniquement s'ils font partie de l'écriture architecturale du bâtiment.

Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de jour de souffrance et ne seront pas posés en façade sur rue.

Pour les réfections, adaptations et extensions, le travail sur les façades respectera la composition, les matériaux et l'ornementation d'origine.

Ouvertures

Pour les constructions existantes, les ouvrants seront à deux battants.

Pour les réfections, adaptations et extensions, les nouvelles baies devront tenir compte de la disposition existante et s'intégrer dans la composition d'ensemble en respectant notamment les alignements horizontaux et verticaux ainsi que la répartition par travées. Dans un souci d'homogénéité des façades, il convient de réaliser les nouveaux encadrements de baies à l'identique des existants (mêmes matériaux et modénatures).

Toitures

La pente des toitures devra être comprise entre 25° et 35°.

Sont interdits les matériaux de couverture autres que la tuile de terre cuite de couleur rouge vieilli. Il pourra être fait exception à cette règle pour les installations liées à l'énergie solaire posées en toiture, les verrières et les piscines couvertes (arceaux transparents autorisés).

Les toitures à 2 pans inversés avec chéneau central sont interdites.

Tous les aménagements de comble sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures sauf pour les fenêtres de toit et les flamandes.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les châssis devront être axés sur les baies des étages inférieurs.

Menuiseries

Les portes métalliques, les volets roulants à caisson extérieur et la suppression des volets bois sont interdits.

Pour les réfections, adaptations et extensions, si leur état sanitaire le permet, les menuiseries en bois seront conservées et restaurées. En cas de remplacement, il est souhaitable de restituer les menuiseries selon leur aspect et leur matériau d'origine.

Pour un immeuble, le remplacement partiel des menuiseries est autorisé s'il ne remet pas en cause l'unité d'ensemble de la construction.

Dans le cas d'un remplacement de menuiseries, chaque porte ou fenêtre doit s'insérer parfaitement dans la baie qui l'accueille.

Dans le cas de fenêtre à linteau cintré, la traverse haute et le dormant doivent épouser la forme du linteau (pas de vantaux rectangulaires dans les baies cintrées).

Les petits bois seront les plus fins possible. Il conviendra si besoin de les chanfreiner pour en réduire le volume et de privilégier des petits bois fonctionnels. Les petits bois insérés entre les vitres composant un double vitrage sont interdits.

Ouvrages techniques

Les coffrets d'alimentation et de comptage (électricité, gaz ...) et les boîtes de branchement devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet lorsque la façade de la construction se situe à l'alignement des voies. Ils s'inscriront dans la composition générale de la façade et seront traités en harmonie avec celle-ci (choix des matériaux et revêtements).

Article UA.12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des domaines publics, à raison de :

Pour les maisons individuelles :

- 2 places pour une SP < ou = à 100 m².
- 3 places pour une SP > à 100 m².
- 1 place supplémentaire par maison sur les voies privées.

Pour les logements collectifs :

- 1 place entre 0 et 20 m² de SP.
- 2 places au-delà de 20 m² et jusqu'à 110 m² de SP.
- au-delà de 110 m² de SP et par tranche de 40 m² de SP entamée, une place supplémentaire.

Pour les constructions à usage d'habitation collective les places de stationnements seront, dans la mesure du possible, groupées et desservies par un seul accès automobile.

Les rangées de plus de 3 box individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activité ou de commerces, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par ladite activité, et tenir compte de places existantes dans l'environnement immédiat, avec un minimum d'une place pour 100 m² de SP.

Les règles de cet article 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.

Lors de la construction, l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des bâtiments à usage de bureaux et situés :

- à 200 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé ou des stations (lorsque celles-ci seront définies) des T.C.S.P. retenus et programmés à court ou moyen terme (0 à 10 ans) dans le PDU révisé.
- à 200 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé ou des stations (lorsque celles-ci seront définies) d'un axe lourd de lignes régulières de transports collectifs assurant une fréquence de desserte inférieure ou égale à cinq minutes dans chaque sens en heures de pointe du matin et du soir.
- à 400 mètres autour d'une gare SNCF desservie par le réseau ferré T.E.R.

Les obligations de réalisation d'aires de stationnement seront pondérées par un coefficient modérateur de 0,5 et de 0,8 pour les autres secteurs concernés par l'axe lourd.

Lors de la construction, l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des bâtiments à usage d'habitation :

Pour tout habitat collectif concernant plus de 3 logements, devront être prévus un garage à vélos couvert, fermé et sécurisé, d'accès aisé et d'une surface de 1 mètre carré par logement. Dans l'impossibilité physique de réaliser ce garage, un espace commun devra être réservé à cet usage.

Aucun garage à vélos ne pourra avoir une surface si possible inférieure à 3 m².

Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de constructions ou installations à usage autre que d'habitation :

Pour toutes opérations destinées à recevoir un large public, d'une surface atteignant 2000m² de SP, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour vélos de 25 m² permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m² de SP.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit 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 du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue, soit par l'acquisition de places dans un parc privé.

Article UA.13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Les constructions nouvelles devront tenir compte des plantations existantes dans le choix de leur implantation sur la parcelle.

40 % des surfaces non construites devront rester perméables aux eaux de pluie. Par ailleurs, 75% de cette surface restée perméable devra être traitée en espace vert.

Si des arbres doivent disparaître pour permettre la réalisation de la construction, de nouvelles plantations composées avec cette dernière seront exigées sur la propriété.

Les parties de terrain non construites ou les terrasses accessibles devront faire l'objet d'un traitement paysager (jardins plantés ou engazonnés, espaces libres dallés, pavés ou sablés...).

Les aires de stationnements extérieurs devront être plantées d'essences de haute tige à raison d'un arbre pour trois places.

Les règles de cet article 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.

Article UA.14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Zone UB

Caractère de la zone

Il s'agit principalement d'une zone résidentielle à dominante d'habitations individuelles et de petits collectifs.

Un secteur de cette zone est situé dans le périmètre du projet d'intérêt général de la gare de triage, zones Z1 et Z2.

Elle comprend un secteur UBa (rue du Pâquis) qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 10.

L'installation de tous les équipements liés à l'économie d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement.

La zone UB est concernée en partie par :

- le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au présent P.L.U.,
- des mouvements de terrain.

Article UB.1 - Occupations du sol interdites

- Les constructions destinées à un usage agricole ou forestier,
- les caravanes isolées,
- les terrains de caravanes,
- les terrains de camping,
- les exploitations de carrières,
- les décharges,
- les dépôts de toute nature,
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les garages collectifs de caravanes,
- dans les emprises des terrains cultivés, les constructions de toute nature à l'exception des annexes.

Article UB.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions et installations à usage artisanal, d'entrepôt et industriel à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec le caractère des lieux avoisinants.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation si elles sont indispensables au fonctionnement urbain.

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Article UB.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, susceptibles d'être remises au domaine public doivent avoir au moins :

- 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire,
- 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire,
- 7 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Elles ne doivent pas dépasser 50 mètres de longueur.

Les profils des voies et chemins existants, à conforter dans le cadre d'un projet, seront étudiés au cas par cas.

Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

2 - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité publique.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies express et les autoroutes.

Hors agglomération, pas d'accès individuels nouveaux, seuls des accès collectifs seront autorisés sur les RD 50, 51, 652, 953 et 153b dont le positionnement devra être étudié en concertation avec les services du conseil général.

Article UB.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable, conformément au règlement des abonnements du service des eaux de la ville de Metz.

2 – Assainissement

Les projets intégrant des techniques alternatives en matière d'assainissement pourront être acceptées à condition d'être validés par l'autorité compétente.

Pour toute construction ou installation n'intégrant pas des techniques alternatives, les règles suivantes sont applicables :

a - Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseaux ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur dans la commune. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

b - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, les aménagements doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.

Lorsqu'il n'existe pas de réseau public d'évacuation des eaux pluviales à proximité, l'installation d'évacuation des eaux pluviales de la parcelle sera obligatoirement distincte de celle des eaux usées, et sera branchée séparément sur le réseau public d'évacuation des eaux usées.

3 - Autres réseaux

Les nouvelles installations électriques, téléphoniques et de télédistribution devront obligatoirement être enterrées, sauf lorsqu'il est prouvé que cela est impossible pour une raison technique. Les travaux de mise en souterrain sont à la charge du demandeur.

Dans les lotissements ou les groupes d'habitations comportant plus de 10 logements, il doit être prévu un raccordement au réseau câblé.

Article UB.5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les dispositifs pour la récupération des eaux pluviales, le stockage de bois de chauffage seront autorisés en arrière des façades principales et dissimulées par un écran végétal. Leur surface ne sera pas comptabilisée dans la surface des annexes.

Les façades des constructions édifiées dans cette zone se situeront soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul compris entre 5 et 15 mètres.

Par ailleurs, aucune construction ou partie de construction ne pourra être implantée au-delà de 20 mètres de l'emprise publique. Seules les annexes, les piscines et le stationnement à condition qu'il soit perméable et arboré y sont autorisés.

Les extensions sont toutefois autorisées à l'arrière des constructions même si les règles précédentes ne sont pas respectées. Dans ce cas, ces extensions sont limitées à une surface correspondant à 30 % de la surface initiale de la construction de référence au moment de l'approbation initiale du PLU et sans pouvoir dépasser 40 m² de Surface de Plancher (SP).

Lorsque la construction ou l'installation présente un retrait partiel ou total par rapport à l'alignement, la séparation entre le domaine public et le domaine privé, sera matérialisée par une clôture.

Les marges de recul telles qu'elles sont portées au plan se substituent aux alignements.

A Bellevue, la construction d'habitation ne sera possible que jusqu'à une profondeur de 20 mètres par rapport à la limite de l'espace public et selon un alignement des façades principales situé à 8 mètres de cette limite.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article UB.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a - Règles générales

Les constructions ou installations pourront être implantées soit sur une ou deux limites séparatives latérales, soit à une distance minimale de la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

b - Dispositions particulières

Lorsqu'il existe, sur une limite latérale, un mur pignon en attente d'une construction principale en bon état, la nouvelle construction devra s'y accoler.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas d'adaptation ou d'extension portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale.

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation, disjointe sur une même parcelle, devra être au moins égale à la moitié de la plus grande des hauteurs des constructions avec un minimum de 4 mètres.

Dans le cas de constructions non destinées à l'habitation ou en cas de mixité, cette distance est ramenée à un minimum de 3 mètres.

Les annexes devront être implantées derrière les constructions principales et ne devront pas être visibles des voies publiques.

Article UB.9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

Article UB.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

a - Règles générales

La hauteur maximum des constructions nouvelles ne pourra pas excéder **6.50 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère de la toiture terrasse.

Pour assurer la compatibilité avec le groupe de constructions voisines, une hauteur de plus ou moins 1 mètre par rapport au faitage ou à l'égout du bâtiment mitoyen peut être acceptée.

Les annexes séparées de la construction principale à usage d'habitation et non liées à une activité professionnelle ne pourront excéder 3 mètres à l'égout.

Les règles de cet article 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.

b - Règles particulières

Secteur UBa : la hauteur maximum des constructions nouvelles ne pourra pas excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère de la toiture terrasse.

Article UB.11 - Aspect extérieur des constructions

L'autorisation 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.

Pour les dispositifs installés en toiture (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) la pente sera obligatoirement la même que celle de la toiture principale. Si nécessaire, une pente en dehors de la fourchette édictée par le règlement sera autorisée.

Pour toutes les constructions ou parties de construction d'une hauteur inférieure à 3 mètres implantées en limite de propriété (limites latérales et limite de fond de parcelle), les toitures terrasses sont interdites.

Le couronnement des immeubles fera l'objet d'une étude visant à intégrer les éléments de superstructure tels que souche de cheminée ou de ventilation, cages d'ascenseurs.

Les règles de cet article 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.

Toitures et volumétrie

Les toitures des constructions seront à deux ou quatre pans, avec une pente comprise entre 25 et 35°.

Toutefois les toitures à 1 pan, 3 pans ou plus de 4 pans peuvent être autorisées si elles correspondent à un volume architectural cohérent avec la situation particulière de la parcelle (parcelle d'angle, prise en compte du caractère des constructions voisines, construction sur limite séparative).

Les toitures terrasses sont autorisées sur 1/3 de la surface d'emprise de la construction.

Afin de garantir une meilleure inertie thermique aux bâtiments, les toitures terrasses sont autorisées sur la totalité de la construction si elles sont végétalisées.

Matériaux

Ils devront s'harmoniser avec ceux qui sont dominants dans le groupe de constructions voisines.

Les toitures des constructions principales et des annexes sur rue seront en teinte rappelant la coloration de la terre cuite naturelle (rouge vieilli) excepté les panneaux solaires et photovoltaïques.

Sont cependant autorisées les vérandas ou serres, isolées ou en accompagnement des constructions principales;

Sont interdit:

- les matériaux brillants de coloration vive et notamment le blanc en grande surface,
- les matériaux qui par leur aspect ou leur couleur sont trop éloignés du style dominant dans le village,
- les matériaux d'imitation (fausses pierres, etc.).

Percements et saillies

En façade sur rue, les éléments extérieurs (balcon, loggia, escalier...) devront être intégrés physiquement au volume de la construction.

Colorimétrie

La couleur de toutes les constructions, menuiseries, ferronneries ainsi que les autres ouvrages métalliques doit être conforme au nuancier adopté par la Ville de Woippy (voir annexe).

Clôtures

Les clôtures en bordure des voies publiques sont autorisées et devront être composées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surplombé d'un treillis métallique ou de ferronnerie de couleur vert foncé (RAL

6002) ou noir ou d'élément de barrièrage en bois naturel d'une hauteur de 1 mètre (soit une hauteur totale maximale de 1.60 m).

Les limites séparatives latérales pourront être composées d'un mur plein ou de haies vives éventuellement doublées d'un treillis métallique ou d'un grillage de même hauteur. Ce mur ou ces haies vives ne devront en aucun cas excéder 2,00 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel.

Le plan de la clôture sera joint aux demandes de permis de construire ou de déclaration préalable.

Article UB.12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des domaines publics, à raison de :

Pour les maisons individuelles :

- 2 places pour une SP < ou = à 100 m².
- 3 places pour une SP > à 100 m².
- 1 place supplémentaire par maison sur les voies privées.

Pour les logements collectifs :

- 1 place entre 0 et 20 m² de SP.
- 2 places au-delà de 20 m² et jusqu'à 110 m² de SP.
- au-delà de 110 m² de SP et par tranche de 40 m² de SP entamée, une place supplémentaire.

Pour les constructions à usage d'habitation collective les places de stationnements seront, dans la mesure du possible, groupées et desservies par un seul accès automobile.

Les rangées de plus de 3 box individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activité ou de commerces le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par ladite activité, et tenir compte de places existantes dans l'environnement immédiat, avec un minimum d'une place pour 100 m² de SP.

Lors de la construction, l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des bâtiments à usage de bureaux et situés :

- à 200 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé ou des stations (lorsque celles-ci seront définies) des T.C.S.P. retenus et programmés à court ou moyen terme (0 à 10 ans) dans le PDU révisé.
- à 200 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé ou des stations (lorsque celles-ci seront définies) d'un axe lourd de lignes régulières de transports collectifs assurant une fréquence de desserte inférieure ou égale à cinq minutes dans chaque sens en heures de pointe du matin et du soir.
- à 400 mètres autour d'une gare SNCF desservie par le réseau ferré T.E.R.

Les obligations de réalisation d'aires de stationnement seront pondérées par un coefficient modérateur de 0,5 et de 0,8 pour les autres secteurs concernés par l'axe lourd.

Lors de la construction, l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des bâtiments à usage d'habitation :

Pour tout habitat collectif concernant plus de 3 logements, devront être prévus un garage à vélos couvert, fermé et sécurisé, d'accès aisé et d'une surface de 1 mètre carré par logement. Dans l'impossibilité physique de réaliser ce garage, un espace commun devra être réservé à cet usage.

Aucun garage à vélos ne pourra avoir une surface si possible inférieure à 3 m².

Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de constructions ou installations à usage autre que d'habitation :

Pour toutes opérations destinées à recevoir un large public, d'une surface atteignant 2000m² de SP, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour vélos de 25 m² permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m² de SP.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit 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 du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue, soit par l'acquisition de places dans un parc privé.

Les règles de cet article 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.

Article UB.13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Les constructions nouvelles devront tenir compte des plantations existantes dans le choix de leur implantation sur la parcelle.

40 % des surfaces non construites devront rester perméables aux eaux de pluie. Par ailleurs, 75% de cette surface restée perméable devra être traitée en espace vert.

Si des arbres doivent disparaître pour permettre la réalisation de la construction, de nouvelles plantations composées avec cette dernière seront exigées sur la propriété.

Les parties de terrain non construites ou les terrasses accessibles devront faire l'objet d'un traitement paysager (jardins plantés ou engazonnés, espaces libres dallés, pavés ou sablés, etc.).

Les aires de stationnement extérieures devront être plantées d'essences de haute tige à raison d'un arbre pour trois places et seront traitées en matériaux perméables (stabilisé, pavage non joint, etc.).

Les règles de cet article 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.

Article UB.14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Zone UC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitation en immeubles collectifs.

L'installation de tous les équipements liés à l'économie d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement.

Elle comprend un secteur **UCa** qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 1 et 2 et un secteur **UCb** qui bénéficie de dispositions particulières.

La zone UC est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au présent P.L.U.

Article UC.1 - Occupations du sol interdites

En zone UC :

- Les constructions et installations à usage agricole ou forestier (sauf en secteur Uca),
- les caravanes isolées,
- les terrains de caravanes,
- les terrains de camping,
- les exploitations de carrières,
- les décharges,
- les dépôts de toute nature,
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les garages collectifs de caravanes.

En zone UCa :

Tout est interdit à l'exception de ce qui est autorisé à l'article 2.

Article UC.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En zone UC :

Les constructions et installations à usage artisanal, industriel, commercial, hôtelier et d'entrepôt à condition de ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation si elles sont nécessaires au fonctionnement urbain.

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Les SAS d'entrée à condition de respecter les dimensionnements et aspects présentés en annexe du présent règlement.

En zone UCa :

Les équipements de loisirs et de restauration liés à l'activité de plein air du site.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation si elles sont nécessaires au fonctionnement urbain.

Article UC.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, susceptibles d'être remises au domaine public doivent avoir au moins :

- 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire,
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des autres nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Elles ne doivent pas dépasser 50 mètres de longueur.

Les profils des voies et chemins existants, à conforter dans le cadre d'un projet, seront étudiés au cas par cas.

Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

2 - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité publique.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies express et les autoroutes.

Article UC.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable, conformément au règlement des abonnements du service des eaux de la ville de Metz.

2 – Assainissement

Les projets intégrant des techniques alternatives en matière d'assainissement pourront être acceptées à condition d'être validés par l'autorité compétente.

Pour toute construction ou installation n'intégrant pas des techniques alternatives, les règles suivantes sont applicables :

a - Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseaux ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur dans la commune. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

b - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, les aménagements doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.

Lorsqu'il n'existe pas de réseau public d'évacuation des eaux pluviales à proximité, l'installation d'évacuation des eaux pluviales de la parcelle sera obligatoirement distincte de celle des eaux usées, et sera branchée séparément sur le réseau public d'évacuation des eaux usées.

3 - Autres réseaux

Les nouvelles installations électriques, téléphoniques et de télédistribution devront obligatoirement être enterrées, sauf lorsqu'il est prouvé que cela est impossible pour une raison technique. Les travaux de mise en souterrain sont à la charge du demandeur.

Dans les lotissements ou les groupes d'habitations comportant plus de 15 logements, il doit être prévu le raccordement au réseau câblé.

Article UC.5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UC.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositifs pour la récupération des eaux pluviales, le stockage de bois de chauffage seront autorisés en arrière des façades principales et dissimulées par un écran végétal. Leur surface ne sera pas comptabilisée dans la surface des annexes.

a - Règles générales

Dans les secteurs où il existe une continuité bâtie, les façades des constructions projetées se situeront dans l'alignement défini par le groupe de bâtiments voisins.

Les marges de recul telles qu'elles sont portées au plan se substituent aux alignements.

b - Règles particulières

En dehors des marges de recul portées au plan, des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent toutefois être autorisées lorsque sur une parcelle voisine existe une construction en bon état, contiguë à la limite séparative, qui n'est pas implantée suivant les règles énoncées ci-dessus.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article UC.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a - Règles générales

Dans les secteurs en ordre continu, les constructions ou les installations seront obligatoirement implantées de limite latérale à limite latérale. Cependant, si la distance entre les constructions adjacentes est trop importante, le constructeur aura le choix de la limite latérale qu'il souhaite utiliser pour accoler sa construction. Dans ce cas, la continuité du bâti sera obligatoirement assurée par un mur plein d'au moins 2 mètres de haut.

Ailleurs, les constructions ou les installations seront implantées soit sur une seule des limites séparatives latérales, soit à une distance minimale $D=H/2$ de ces limites, sans être inférieure à 3 mètres. H étant la hauteur sous égout de la construction par rapport au terrain naturel.

Lorsqu'il s'agit d'une réfection, adaptation, extension ou reconstruction d'une construction ou installation édifiée d'une limite séparative latérale à l'autre, la construction nouvelle devra s'inscrire, dans la mesure du possible, dans le gabarit des constructions ou des installations des parcelles mitoyennes.

b - Règles particulières

Lorsqu'il existe, sur une limite latérale, un mur pignon en attente d'une construction principale en bon état, la nouvelle construction devra s'y accoler.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article UC.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'habitation, disjointe sur une même parcelle, devra être au moins égale à la demi-somme des hauteurs, avec un minimum de 6 mètres.

Dans le cas de constructions non destinées à l'habitation ou en cas de mixité, cette distance est ramenée à un minimum de 4 mètres.

Les annexes devront être implantées derrière les constructions principales et ne devront pas être visibles des voies publiques.

Article UC.9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

En zone **UCb**, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 60 % de la superficie du terrain.

Article UC.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

La hauteur maximum des constructions nouvelles ne pourra pas excéder **12 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère de la toiture terrasse.

Les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée pourront être rebâties à leur hauteur initiale.

Toutefois, pour assurer la compatibilité avec le groupe de constructions dans lequel elles s'intègrent, une hauteur de plus ou moins 3 mètres par rapport au bâtiment voisin peut être acceptée.

Les annexes séparées de l'habitation principale et non liées à une activité professionnelle ne pourront excéder 3 mètres à l'égout. Toutefois, lorsque ces annexes sont liées à un bâtiment collectif, la hauteur maximum pourra être revue pour respecter l'échelle.

Les règles de cet article 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.

Article UC.11 - Aspect extérieur des constructions

L'autorisation 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.

Pour les dispositifs installés en toiture (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) la pente sera obligatoirement la même que celle de la toiture principale. Si nécessaire, une pente en dehors de la fourchette édictée par le règlement sera autorisée.

Les clôtures en bordure des voies publiques sont autorisées et devront être composées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surplombé d'un treillis métallique ou de ferronnerie de couleur vert foncé (RAL 6002) ou noir ou d'élément de barrièrage en bois naturel d'une hauteur de 1 mètre (soit une hauteur totale maximale de 1.60 m).

Ces règles ne s'appliquent pas aux programmes de présidentialisation menés dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine (PRU).

Les limites séparatives latérales pourront être composées d'un mur plein ou de haies vives éventuellement doublées d'un treillis métallique ou d'un grillage de même hauteur. Ce mur ou ces haies vives ne devront en aucun cas excéder 2,00 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel.

Le plan de la clôture sera joint aux demandes de permis de construire ou de déclaration préalable.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou dans les clôtures.

Le couronnement des immeubles fera l'objet d'une étude visant à intégrer les éléments de superstructure tels que souche de cheminée ou de ventilation, cages d'ascenseurs...

Pour toutes les constructions ou parties de construction d'une hauteur inférieure à 3 mètres implantées en limite de propriété (limites latérales et limite de fond de parcelle), les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures terrasses devront être végétalisées sur 1/3 de leur surface.

Les toitures des constructions principales et des annexes sur rue seront en teinte rappelant la coloration de la terre cuite naturelle (rouge vieilli) excepté les panneaux solaires et photovoltaïques.

Colorimétrie

La couleur de toutes les constructions, menuiseries, ferronneries ainsi que les autres ouvrages métalliques doit être conforme au nuancier adopté par la Ville de Woippy (voir annexe).

Les règles de cet article 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.

Article UC.12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des domaines publics, à raison de :

Pour les maisons individuelles :

- 2 places pour une SP < ou = à 100 m².
- 3 places pour une SP > à 100 m².
- 1 place supplémentaire par maison sur les voies privées.

Pour les logements collectifs :

- 1 place entre 0 et 20 m² de SP.

- 2 places au-delà de 20 m² et jusqu'à 110 m² de SP.
- au-delà de 110 m² de SP et par tranche de 40 m² de SP entamée, une place supplémentaire.

Dispositions particulières à la zone UCb

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des domaines publics, à raison de :

Pour toute construction :

- 1 place pour une SP < ou = à 100 m².
- 2 places pour une SP > à 100 m².

Pour les constructions à usage d'habitation collective les places de stationnement seront, dans la mesure du possible, groupées et desservies par un seul accès automobile.

Les rangées de plus de 3 box individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activité ou de commerces le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par ladite activité, et tenir compte de places existantes dans l'environnement immédiat, avec un minimum d'une place pour 100 m² de SP.

Lors de la construction, l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des bâtiments à usage de bureaux et situés :

- à 200 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé ou des stations (lorsque celles-ci seront définies) des T.C.S.P. retenus et programmés à court ou moyen terme (0 à 10 ans) dans le PDU révisé.
- à 200 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé ou des stations (lorsque celles-ci seront définies) d'un axe lourd de lignes régulières de transports collectifs assurant une fréquence de desserte inférieure ou égale à cinq minutes dans chaque sens en heures de pointe du matin et du soir.
- à 400 mètres autour d'une gare SNCF desservie par le réseau ferré T.E.R.

Les obligations de réalisation d'aires de stationnement seront pondérées par un coefficient modérateur de 0,5 et de 0,8 pour les autres secteurs concernés par l'axe lourd.

Lors de la construction, l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des bâtiments à usage d'habitation :

Pour tout habitat collectif concernant plus de 3 logements, devront être prévus un garage à vélos couvert, fermé et sécurisé, d'accès aisé et d'une surface de 1 mètre carré par logement. Dans l'impossibilité physique de réaliser ce garage, un espace commun devra être réservé à cet usage.

Aucun garage à vélos ne pourra avoir une surface si possible inférieure à 3 m².

Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de constructions ou installations à usage autre que d'habitation :

Pour toutes opérations destinées à recevoir un large public, d'une surface atteignant 2000m² de SP, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour vélos de 25 m² permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m² de SP.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit 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 du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue, soit par l'acquisition de places dans un parc privé.

Les règles de cet article 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.

Article UC.13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Les constructions nouvelles devront tenir compte des plantations existantes dans le choix de leur implantation sur la parcelle.

40 % des surfaces non construites devront rester perméables aux eaux de pluie. Par ailleurs, 75% de cette surface restée perméable devra être traitée en espace vert.

Si des arbres doivent disparaître pour permettre la réalisation de la construction, de nouvelles plantations composées avec cette dernière seront exigées sur la propriété.

Les parties de terrain non construites ou les terrasses accessibles devront faire l'objet d'un traitement paysager (jardins plantés ou engazonnés, espaces libres dallés, pavés ou sablés...).

Les aires de stationnement extérieur devront être plantées d'essences de haute tige à raison d'un arbre pour trois places.

Les règles de cet article 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.

Article UC.14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Zone UF

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement au service public ferroviaire.

L'installation de tous les équipements liés à l'économie d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement.

Une partie de cette zone est située dans le périmètre du projet d'intérêt général de la gare de triage, zones Z1 et Z2.

La zone UF est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au présent P.L.U.

Article UF.1 - Occupations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article UF.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public réalisés par l'exploitant.

Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire.

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Article UF.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, susceptibles d'être remises au domaine public doivent avoir au moins :

- 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
- 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
- 7 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Elles ne doivent pas dépasser 50 mètres de longueur.

Les profils des voies et chemins existants, à conforter dans le cadre d'un projet, seront étudiés au cas par cas.

Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

2 - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité publique.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies express et les autoroutes.

Hors agglomération, pas d'accès individuels nouveaux, seuls des accès collectifs seront autorisés sur les RD 50, 51, 652, 953 et 153b dont le positionnement devra être étudié en concertation avec les services du conseil général.

Article UF.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduelles industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées en milieu naturel, dans les conditions prévues par les textes réglementaires.

En l'absence de réseaux ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur dans la commune. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé

Article UF.5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UF.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou installations seront implantées soit en limite d'emprise publique, soit à une distance minimale $D=H/2$ de cette limite, sans être inférieure à 3 mètres. H étant la hauteur sous égout de la construction par rapport au terrain naturel.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier

Article UF.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations seront implantées soit en limite séparatives latérale, soit à une distance minimale $D=H/2$ de cette limite, sans être inférieure à 3 mètres. H étant la hauteur sous égout de la construction par rapport au terrain naturel.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article UF.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour l'exploitant : néant.

Les constructions non jointives devront être éloignées l'une de l'autre d'une distance suffisante pour permettre le bon entretien du sol et la lutte contre l'incendie.

Article UF.9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UF.10 - Hauteur maximum des constructions

Pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public la hauteur sera celle autorisée par la zone adjacente la plus proche, sauf pour les extensions de bâtiments qui pourront atteindre la même hauteur que ceux-ci

Article UF.11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

La limite entre le domaine public et le domaine privé sera matérialisée par une clôture.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'implantation des dispositifs liés à l'économie d'énergie ou à l'exploitation des énergies renouvelables est possible sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Colorimétrie

La couleur de toutes les constructions, menuiseries, ferronneries ainsi que les autres ouvrages métalliques doit être conforme au nuancier adopté par la Ville de Woippy (voir annexe).

La couverture en tuile, dans des teintes rappelant la coloration de la terre cuite naturelle rouge vieilli sera privilégiée

Article UF.12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des domaines publics, à raison de:

Pour les maisons individuelles :

- 2 places pour une SP < ou = à 100 m².
- 3 places pour une SP > à 100 m².
- 1 place supplémentaire par maison sur les voies privées.

Pour les logements collectifs :

- 1 place entre 0 et 20 m² de SP.
- 2 places au-delà de 70 m² et jusqu'à 110 m² de SP.
- 3 places pour une SP > à 110 m².

Pour les constructions à usage d'habitation collective les places de stationnement seront, dans la mesure du possible, groupées et desservies par un seul accès automobile.

Les rangées de plus de 3 box individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activité ou de commerces, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par ladite activité, et tenir compte de places existantes dans l'environnement immédiat, avec un minimum d'une place pour 100 m² de SP.

Lors de la construction, l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des bâtiments à usage de bureaux et situés :

- à 200 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé ou des stations (lorsque celles-ci seront définies) des T.C.S.P. retenus et programmés à court ou moyen terme (0 à 10 ans) dans le PDU révisé.
- à 200 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé ou des stations (lorsque celles-ci seront définies) d'un axe lourd de lignes régulières de transports collectifs assurant une fréquence de desserte inférieure ou égale à cinq minutes dans chaque sens en heures de pointe du matin et du soir.

- à 400 mètres autour d'une gare SNCF desservie par le réseau ferré T.E.R.

Les obligations de réalisation d'aires de stationnement seront pondérées par un coefficient modérateur de 0,5 et de 0,8 pour les autres secteurs concernés par l'axe lourd.

Lors de la construction, l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des bâtiments à usage d'habitation :

Pour tout habitat collectif concernant plus de 3 logements, devront être prévus un garage à vélos couvert, fermé et sécurisé, d'accès aisé et d'une surface de 1 mètre carré par logement. Dans l'impossibilité physique de réaliser ce garage, un espace commun devra être réservé à cet usage.

Aucun garage à vélos ne pourra avoir une surface si possible inférieure à 3 m².

Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de constructions ou installations à usage autre que d'habitation :

Pour toutes opérations destinées à recevoir un large public, d'une surface atteignant 2000m² de SP, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour vélos de 25 m² permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m² de SP.

Dans le cas où par suite d'une impossibilité technique ou économique toutes les aires de stationnement ne pourraient être trouvées sur le terrain même où est projetée la construction, le constructeur peut réaliser les aires de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 300 m de la construction principale ou participer au financement des parkings publics s'il en est prévu dans un rayon de 300 m, ou acquérir des places dans un parc privé

Article UF.13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Les espaces résiduels situés le long de façades aveugles devront être plantés.

Tout permis de construire devra être accompagné d'un plan indiquant les espaces verts avant et après construction.

Les aires de stationnement devront être plantées d'essences de haute tige à raison d'un arbre pour trois places.

Article UF.14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Zone UX

Caractère de la zone

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

L'installation de tous les équipements liés à l'économie d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement.

Une partie de cette zone est située dans le périmètre du projet d'intérêt général de la gare de triage, zones Z1 et Z2.

La zone UX est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au présent P.L.U.

Article UX.1 - Occupations du sol interdites

- Les caravanes isolées,
- les terrains de caravanes,
- les terrains de camping,
- les exploitations de carrières,
- les décharges,
- les dépôts de toute nature,
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

Article UX.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions et installations à usage hôtelier, agricole et forestier, d'industrie et d'artisanat sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances (bruits, trépidations, odeurs, fumées...) incompatibles avec le caractère des quartiers voisins.

Les constructions et les installations à usage d'habitat pour les besoins de fonctionnement ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'une habitation par projet et à condition que l'habitation soit intégrée au volume principal de la construction projetée.

Pour les constructions d'habitation existantes, l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée sont autorisées.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances (bruits, trépidations, odeurs, fumées...) incompatibles avec le caractère des quartiers voisins.

Les affouillements et exhaussement du sol sous réserve d'être strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol non interdite dans la zone.

Article UX.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, susceptibles d'être remises au domaine public doivent avoir au moins :

- 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire,
- 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire,
- 7 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Elles ne doivent pas dépasser 50 mètres de longueur.

Les profils des voies et chemins existants, à conforter dans le cadre d'un projet, seront étudiés au cas par cas.

Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

2 - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité publique.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies express et les autoroutes.

Hors agglomération, pas d'accès individuels nouveaux, seuls des accès collectifs seront autorisés sur les RD 50, 51, 652, 953 et 153b dont le positionnement devra être étudié en concertation avec les services du conseil général.

Article UX.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle abritant du personnel doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement

Les projets intégrant des techniques alternatives en matière d'assainissement pourront être acceptés à condition d'être validés par l'autorité compétente.

Pour toute construction ou installation n'intégrant pas des techniques alternatives, les règles suivantes sont applicables :

a - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Article UX.5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UX.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositifs pour la récupération des eaux pluviales, le stockage de bois de chauffage seront autorisés en arrière des façades principales et dissimulées par un écran végétal. Leur surface ne sera pas comptabilisée dans la surface des annexes.

Les constructions projetées devront être implantées à une distance des voies et emprises publiques telle qu'elles ne gênent pas l'accès, les manœuvres et le stationnement des véhicules utilisant la zone d'activité, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

La séparation entre le domaine public et le domaine privé devra être matérialisée par une clôture.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article UX.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations pourront être implantées sur les limites séparatives lorsqu'elles ne présenteront aucun risque de nuisance pour les activités situées sur les parcelles voisines.

Lorsqu'elles ne sont pas en limite séparative, elles devront observer un recul minimal de $L=H/2$ qui ne pourra être inférieur à 3 mètres (H étant la hauteur sous égout de la construction par rapport au terrain naturel).

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier, des parcelles contiguës à une zone urbaine ou à urbaniser destinée à accueillir de l'habitat.

Article UX.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non jointives devront être éloignées l'une de l'autre d'une distance suffisante pour permettre le bon entretien du sol et la lutte contre l'incendie

Article UX.9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise des constructions ou des installations ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain

Article UX.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

La hauteur des constructions est fixée à 18 mètres. Toutefois les extensions des constructions existantes pourront avoir la même hauteur que ceux-ci.

Les règles de cet article 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

Article UX.11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

La limite entre le domaine public et le domaine privé sera matérialisée par une clôture. Des arbres de haute tige seront implantés à raison d'un arbre tous les 5 mètres.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les toitures terrasses devront être végétalisées sur 1/3 de leur surface.

La couverture en tuile, dans des teintes rappelant la coloration de la terre cuite naturelle rouge vieilli sera privilégiée.

Colorimétrie

La couleur de toutes les constructions, menuiseries, ferronneries ainsi que les autres ouvrages métalliques doit être conforme au nuancier adopté par la Ville de Woippy (voir annexe).

Les règles de cet article 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.

Article UX.12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors du domaine public. Il devra correspondre aux besoins engendrés par l'activité créée, avec un minimum de 1 place pour 100 m² de SP.

Lors de la construction, l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des bâtiments à usage de bureaux et situés :

- à 200 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé ou des stations (lorsque celles-ci seront définies) des T.C.S.P. retenus et programmés à court ou moyen terme (0 à 10 ans) dans le PDU révisé.
- à 200 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé ou des stations (lorsque celles-ci seront définies) d'un axe lourd de lignes régulières de transports collectifs assurant une fréquence de desserte inférieure ou égale à cinq minutes dans chaque sens en heures de pointe du matin et du soir.
- à 400 mètres autour d'une gare SNCF desservie par le réseau ferré T.E.R.

Les obligations de réalisation d'aires de stationnement seront pondérées par un coefficient modérateur de 0,5 et de 0,8 pour les autres secteurs concernés par l'axe lourd.

Lors de la construction, l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des bâtiments à usage d'habitation :

Pour tout habitat collectif concernant plus de 3 logements, devront être prévus un garage à vélos couvert, fermé et sécurisé, d'accès aisé et d'une surface de 1 mètre carré par logement. Dans l'impossibilité physique de réaliser ce garage, un espace commun devra être réservé à cet usage.

Aucun garage à vélos ne pourra avoir une surface si possible inférieure à 3 m².

Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de constructions ou installations à usage autre que d'habitation :

Pour toutes opérations destinées à recevoir un large public, d'une surface atteignant 2000m² de SP, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour vélos de 25 m² permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m² de SP.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit 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 du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue, soit par l'acquisition de places dans un parc privé.

Les règles de cet article 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.

Article UX.13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Les espaces résiduels situés le long de façades aveugles devront être plantés.

Tout permis de construire devra être accompagné d'un plan indiquant les espaces verts avant et après construction.

Les parcelles contiguës à une zone urbaine ou à urbaniser destinée à accueillir de l'habitat auront un espace non bâti sur une largeur de 6 mètres minimum dans lequel un écran végétal sera constitué d'arbres de hautes tiges d'essences locales.

Les aires de stationnement devront être plantées d'essences de haute tige à raison d'un arbre pour trois places.

Les règles de cet article 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.

Article UX.14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Zone Ue

Caractère de la zone

Il s'agit principalement d'une zone réservée essentiellement aux équipements collectifs sportifs et culturels.

La zone Ue est concernée en partie par :

- des mouvements de terrain.

Article Ue.1 - Occupations du sol interdites

- Les caravanes isolées,
- les terrains de caravanes,
- les terrains de camping,
- les exploitations de carrières,
- les décharges,
- les dépôts de toute nature,
- les constructions et installations à usage agricole et forestier (sauf celles visées en article 2), industriel, artisanal et d'entrepôt,
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

Article Ue.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions à usage hôtelier, de commerce, de bureaux à condition d'être compatible avec le caractère de la zone et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances (bruits, trépidations, odeurs, fumées...) incompatibles avec le caractère des quartiers voisins.

Les constructions et les installations à usage d'habitat pour les besoins de fonctionnement ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'une habitation par projet et à condition que l'habitation soit intégrée au volume principal de la construction projetée.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances (bruits, trépidations, odeurs, fumées...) incompatibles avec le caractère des quartiers voisins.

Les affouillements et exhaussement du sol sous réserve d'être strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol non interdite dans la zone.

Les constructions, équipements, installations, travaux divers et installations classées de toutes natures sont autorisés s'ils sont liés ou nécessaires au parc du Pâtis ou à l'activité équestre.

Article Ue.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, susceptibles d'être remises au domaine public doivent avoir au moins :

- 8 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire,
- 7 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire,
- 5 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Elles ne doivent pas dépasser 50 mètres de longueur.

Les profils des voies et chemins existants, à conforter dans le cadre d'un projet, seront étudiés au cas par cas.

Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

2 - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité publique.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies express et les autoroutes.

Hors agglomération, pas d'accès individuels nouveaux, seuls des accès collectifs seront autorisés sur les RD 50, 51, 652, 953 et 153b dont le positionnement devra être étudié en concertation avec les services du conseil général.

Article Ue.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle abritant du personnel doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement

Les projets intégrant des techniques alternatives en matière d'assainissement pourront être acceptés à condition d'être validés par l'autorité compétente.

Pour toute construction ou installation n'intégrant pas des techniques alternatives, les règles suivantes sont applicables :

a - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur

Article Ue.5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Ue.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositifs pour la récupération des eaux pluviales, le stockage de bois de chauffage seront autorisés en arrière des façades principales et dissimulées par un écran végétal. Leur surface ne sera pas comptabilisée dans la surface des annexes.

Les constructions projetées devront être implantées à une distance des voies et emprises publiques telle qu'elles ne gênent pas l'accès, les manœuvres et le stationnement des véhicules utilisant la zone d'activité, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article Ue.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations pourront être implantées sur les limites séparatives lorsqu'elles ne présenteront aucun risque de nuisance pour les activités situées sur les parcelles voisines.

Lorsqu'elles ne sont pas en limite séparative, elles devront observer un recul minimal de $L=H/2$ qui ne pourra être inférieur à 3 mètres (H étant la hauteur sous égout de la construction par rapport au terrain naturel).

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article Ue.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article Ue.9 - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article Ue.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

La hauteur maximum des constructions nouvelles ne pourra pas excéder **6,50 mètres** à l'égout du toit (R+1+C) ou à l'acrotère de la toiture terrasse.

Article Ue.11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions et installation doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

La limite entre le domaine public et le domaine privé sera matérialisée par une clôture. Des arbres de haute tige seront implantés à raison d'un arbre tous les 5 mètres.

Les règles de cet article 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.

Article Ue.12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors du domaine public. Il devra correspondre aux besoins engendrés par l'activité créée, avec un minimum de 1 place pour 100 m² de SP.

Lors de la construction, l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des bâtiments à usage de bureaux et situés :

- à 200 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé ou des stations (lorsque celles-ci seront définies) des T.C.S.P. retenus et programmés à court ou moyen terme (0 à 10 ans) dans le PDU révisé.
- à 200 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé ou des stations (lorsque celles-ci seront définies) d'un axe lourd de lignes régulières de transports collectifs assurant une fréquence de desserte inférieure ou égale à cinq minutes dans chaque sens en heures de pointe du matin et du soir.
- à 400 mètres autour d'une gare SNCF desservie par le réseau ferré T.E.R.

Les obligations de réalisation d'aires de stationnement seront pondérées par un coefficient modérateur de 0,5 et de 0,8 pour les autres secteurs concernés par l'axe lourd.

Lors de la construction, l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des bâtiments à usage d'habitation :

Pour tout habitat collectif concernant plus de 3 logements, devront être prévus un garage à vélos couvert, fermé et sécurisé, d'accès aisé et d'une surface de 1 mètre carré par logement. Dans l'impossibilité physique de réaliser ce garage, un espace commun devra être réservé à cet usage.

Aucun garage à vélos ne pourra avoir une surface si possible inférieure à 3 m².

Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de constructions ou installations à usage autre que d'habitation :

Pour toutes opérations destinées à recevoir un large public, d'une surface atteignant 2000m² de SP, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour vélos de 25 m² permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m² de SP.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit 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 du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue, soit par l'acquisition de places dans un parc privé.

Les règles de cet article 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.

Article Ue.13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Les espaces résiduels situés le long de façades aveugles devront être plantés.

40 % des surfaces non construites devront rester perméables aux eaux de pluie. Par ailleurs, 75% de cette surface restée perméable devra être traitée en espace vert.

Tout permis de construire devra être accompagné d'un plan indiquant les espaces verts avant et après construction.

Les aires de stationnement devront être plantées d'essences de haute tige à raison d'un arbre pour trois places.

Les règles de cet article 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.

Article Ue.14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Zone 1AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée destinée à être une zone mixte comprenant de l'habitat collectif et individuel ainsi que des équipements, commerces, services et activités.

L'installation de tous les équipements liés à l'économie d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement.

Elle comprend :

- un secteur 1AUa qui correspond à un secteur de renouvellement urbain le long de l'Avenue de Thionville,
- un secteur 1AUb qui correspond à un secteur derrière le château de Woippy, à un secteur derrière le stade et à un secteur au nord du quartier du Roi sur la route de Rombas.

Le secteur **1AUB** est concerné en partie par des mouvements de terrain.

Article 1AU. 1 - Occupations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt (sauf en secteur 1AUa où elles sont autorisées),
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les garages collectifs de caravanes,
- les caravanes isolées,
- les terrains de caravanes,
- les terrains de camping,
- les exploitations de carrières,
- les décharges,
- les dépôts de toute nature.

Article 1AU. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées de manière générale, les constructions à usage :

- d'habitation et leurs dépendances, hôtelier, de commerce, artisanal et de bureaux,
- d'équipement collectif.

A condition :

- qu'elles fassent partie d'une opération groupée à vocation dominante d'habitation compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et comportant un minimum de 10 constructions,

- qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitation de la zone.

Dans les secteurs où les équipements sont réalisés, les constructions au coup par coup sont autorisées.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées si elles sont nécessaires au fonctionnement urbain.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Le changement d'affectation des constructions existantes est autorisé s'il est compatible avec le caractère de la zone.

Article 1AU. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, susceptibles d'être remises au domaine public doivent avoir au moins :

- 14 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire,
- 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire,
- 6 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Elles ne doivent pas dépasser 50 mètres de longueur sauf en secteur 1AUe où des longueurs supérieures peuvent être autorisées. Dans ce secteur, leur configuration doit permettre d'assurer une continuité viaire avec les opérations futures.

Les profils des voies et chemins existants, à conforter dans le cadre d'un projet, seront étudiés au cas par cas.

En secteur **1AUb**, en cas d'impossibilité technique, la largeur de la voirie pourra être ramenée à 3,50 mètres.

Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

2 - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité publique.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies express et les autoroutes.

Hors agglomération, pas d'accès individuels nouveaux, seuls des accès collectifs seront autorisés sur les RD 50, 51, 652, 953 et 153b dont le positionnement devra être étudié en concertation avec les services du conseil général.

Article 1AU. 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par ces réseaux, mais aussi permettre le raccordement des zones voisines susceptibles d'être urbanisées ultérieurement.

1 – Eau potable et assainissement

Les projets intégrant des techniques alternatives en matière d'assainissement pourront être acceptés à condition d'être validés par l'autorité compétente.

Pour toute construction ou installation n'intégrant pas des techniques alternatives, les règles suivantes sont applicables :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable et d'assainissement.
- En l'absence de réseaux ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur dans la commune. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

2 - Autres réseaux

Les nouvelles installations électriques, téléphoniques et de télédistribution devront obligatoirement être enterrées. Les travaux de mise en souterrain sont à la charge du demandeur.

Toutefois, s'agissant de téléphone et de télédistribution, lorsque l'opération n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique pourra être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée par le projet. Ce réseau provisoire sera transféré par et au frais des propriétaires du réseau au fur et à mesure de la réalisation des canalisations téléphoniques souterraines par le ou les promoteurs des opérations de constructions ultérieures.

Article 1AU. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AU. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositifs pour la récupération des eaux pluviales, le stockage de bois de chauffage seront autorisés en arrière des façades principales et dissimulées par un écran végétal. Leur surface ne sera pas comptabilisée dans la surface des annexes.

La façade avant des constructions principales édifiées dans cette zone se situera entre 0 et 5 mètres des voies et emprises publiques.

Lorsque la construction présente un retrait partiel ou total par rapport à l'alignement, la séparation entre le domaine public et le domaine privé sera matérialisée par une clôture.

Les marges de recul telles qu'elles sont portées au plan se substituent aux alignements.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article 1AU. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit en limite séparative latérale, soit à une distance minimale $D=H/2$ de ces limites, sans être inférieure à 3 mètres. H étant la hauteur sous égout de la construction par rapport au terrain naturel. L'implantation sur les deux limites séparatives latérales est autorisée. Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

Les constructions annexes seront de préférence accolées à la construction principale et ne pourront être implantées en avant de la façade de la construction principale.

La distance entre deux constructions à usage d'habitation, disjointe sur une même parcelle, devra être au moins égale à la moitié de la plus grande des hauteurs des constructions avec un minimum de 4 mètres.

Les annexes devront être implantées derrière les constructions principales et ne devront pas être visibles des voies publiques.

Article 1AU. 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

Les règles de cet article 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.

Article 1AU.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Les règles de hauteur des Orientations Particulières d'Aménagement se substituent au présent article.

Règles particulières au secteur 1AUa : la hauteur maximum des constructions nouvelles ne pourra pas excéder 17 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère de la toiture terrasse. Cette hauteur pourra être portée à 20 mètres en cas de dernier étage en attique. La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 18 mètres du terrain fini à l'égout de toiture.

Règles particulières au secteur 1AUb : la hauteur maximum des constructions nouvelles ne pourra pas excéder **6,50 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère de la toiture terrasse.

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

Les règles de cet article 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.

Article 1AU. 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou dans les clôtures.

Le couronnement des immeubles fera l'objet d'une étude visant à intégrer les éléments de superstructure tels que souche de cheminée ou de ventilation, cages d'ascenseurs...

Pour toutes les constructions ou parties de construction d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres implantées en limite de propriété (limites latérales et limite de fond de parcelle), les toitures terrasses sont interdites.

Les règles de cet article 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.

Toitures et volumétrie

Les toitures des constructions seront à deux ou quatre pans, avec une pente comprise entre 25 et 35°. Toutefois les toitures à 1 pan, 3 pans ou plus de 4 pans peuvent être autorisées si elles correspondent à un volume architectural cohérent avec la situation particulière de la parcelle (parcelle d'angle, prise en compte du caractère des constructions voisines, construction sur limite séparative).

Les toitures terrasses sont autorisées sur 1/3 de la surface d'emprise de la construction et devront être végétalisées sur un minimum de 30 % de leur superficie.

Les toitures terrasses seront autorisées sur la totalité de la surface d'emprise de la construction si elles sont végétalisées sur la totalité de la toiture.

Pour les dispositifs installés en toiture (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) la pente sera obligatoirement la même que celle de la toiture principale. Si nécessaire, une pente en dehors de la fourchette édictée par le règlement sera autorisée.

La couverture en tuile, dans des teintes rappelant la coloration de la terre cuite naturelle rouge vieilli sera privilégiée.

Matériaux

Ils devront s'harmoniser avec ceux dominants dans le groupe des constructions voisines.

Les toitures des constructions principales et des annexes sur rue seront en teinte rappelant la coloration de la terre cuite naturelle (rouge vieilli) excepté les panneaux solaires et photovoltaïques.

Sont interdit :

- les matériaux brillants de coloration vive et notamment le blanc en grande surface,
- les doublages extérieurs en panneaux plastiques, les fausses pierres, d'une manière générale toutes les imitations de matériaux.

Clôtures

Les clôtures en bordure des voies publiques sont autorisées et devront être composées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surplombé d'un treillis métallique ou de ferronnerie de couleur vert foncé (RAL 6002) ou noir ou d'élément de barrièrage en bois naturel d'une hauteur de 1 mètre (soit une hauteur totale maximale de 1.60 m).

Les limites séparatives latérales pourront être composées d'un mur plein ou de haies vives éventuellement doublées d'un treillis métallique ou d'un grillage de même hauteur. Ce mur ou ces haies vives ne devront en aucun cas excéder 2,00 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel.

Le plan de la clôture sera joint aux demandes de permis de construire ou de déclaration préalable.

Colorimétrie

La couleur de toutes les constructions, menuiseries, ferronneries ainsi que les autres ouvrages métalliques doit être conforme au nuancier adopté par la Ville de Woippy (voir annexe).

Implantation par rapport au terrain

Les accès principaux du rez-de-chaussée de l'habitation ne devront pas se situer à plus de 0,50 mètres au-dessus du niveau de la rue.

Article 1AU. 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des domaines publics, à raison de :

Pour les maisons individuelles :

- 2 places pour une SP < ou = à 100 m².
- 3 places pour une SP > à 100 m².
- 1 place supplémentaire par maison sur les voies privées.

Pour les logements collectifs :

- 1 place pour 20 m² de SP,
- 1,5 places pour une SP supérieure à 20 m² et inférieure à 70 m²,
- 2 places pour une SP égale ou supérieure à 70 m² et inférieure à 110 m²,
- 2,5 places pour une SP égale ou supérieure à 110 m² et inférieure à 150,
- 3 places pour une SP égale ou supérieure à 150 m².

Pour les constructions à usage d'habitation collective les places de stationnement seront, dans la mesure du possible, groupées et desservies par un seul accès automobile.

Les rangées de plus de 3 boxes individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites. Pour les constructions à usage d'activité ou de commerces, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par ladite activité, avec un minimum de 1 place pour 100 m² SP.

Lors de la construction, l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des bâtiments à usage de bureaux et situés :

- à 200 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé ou des stations (lorsque celles-ci seront définies) des T.C.S.P. retenus et programmés à court ou moyen terme (0 à 10 ans) dans le PDU révisé.
- à 200 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé ou des stations (lorsque celles-ci seront définies) d'un axe lourd de lignes régulières de transports collectifs assurant une fréquence de desserte inférieure ou égale à cinq minutes dans chaque sens en heures de pointe du matin et du soir.
- à 400 mètres autour d'une gare SNCF desservie par le réseau ferré T.E.R.

Les obligations de réalisation d'aires de stationnement seront pondérées par un coefficient modérateur de 0,5 et de 0,8 pour les autres secteurs concernés par l'axe lourd.

Lors de la construction, l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des bâtiments à usage d'habitation :

Pour tout habitat collectif concernant plus de 3 logements, devront être prévus un garage à vélos couvert, fermé et sécurisé, d'accès aisé et d'une surface de 1 mètre carré par logement. Dans l'impossibilité physique de réaliser ce garage, un espace commun devra être réservé à cet usage.

Aucun garage à vélos ne pourra avoir une surface si possible inférieure à 3 m².

Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de constructions ou installations à usage autre que d'habitation :

Pour toutes opérations destinées à recevoir un large public, d'une surface atteignant 2000m² de SP, il

est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour vélos de 25 m² permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m² de SP.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit 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 du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue, soit par l'acquisition de places dans un parc privé.

Les règles de cet article 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.

Article 1AU. 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Les constructions et installations nouvelles devront tenir compte des plantations existantes dans le choix de leur implantation sur la parcelle.

40 % des surfaces non construites devront rester perméables aux eaux de pluie. Par ailleurs, 75% de cette surface restée perméable devra être traitée en espace vert.

Si des arbres doivent disparaître pour permettre la réalisation de la construction, de nouvelles plantations composées avec cette dernière seront exigées sur la propriété.

Les parties de terrain non construites ou les terrasses accessibles devront faire l'objet d'un traitement paysager (jardins plantés ou engazonnés, espaces libres dallés, pavés ou sablés...).

Les aires de stationnement extérieur devront être plantées d'essences de haute tige à raison d'un arbre pour trois places.

Les règles de cet article 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.

Article 1AU. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Zone 1AU Coteaux

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée correspondant à la ZAC des Coteaux. Elle comporte un **secteur 1 et un secteur 2** avec des prescriptions particulières à l'article 10.

L'installation de tous les équipements liés à l'économie d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement.

Le secteur est concerné en partie par des mouvements de terrain.

Article 1AU^{coteaux}. 1 - Occupations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt,
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les garages collectifs de caravanes,
- les caravanes isolées,
- les terrains de caravanes,
- les terrains de camping,
- les exploitations de carrières,
- les décharges,
- les dépôts de toute nature.

Article 1AU^{coteaux}. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées de manière générale, les constructions à usage :

- d'habitation et leurs dépendances,
- hôtelier,
- d'équipement collectif,
- de commerce, d'artisanat,

- de bureaux et de services,
- de stationnement,

à condition :

- qu'elles fassent partie d'une opération groupée à vocation dominante d'habitation (lotissement, ZAC, permis groupé ou autre) compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et comportant un minimum de 10 logements,
- qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitation de la zone.

Dans les secteurs où les équipements sont réalisés, les constructions au coup par coup sont autorisées.

Les locaux artisanaux s'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère des lieux avoisinants.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation si elles sont nécessaires au fonctionnement urbain.

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Le changement d'affectation des constructions existantes s'il est compatible avec le caractère de la zone.

Article 1AU^{coteaux}. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, susceptibles d'être remises au domaine public doivent avoir au moins :

- 14 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire,
- 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
- 7 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Elles ne doivent pas dépasser 50 mètres de longueur.

Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

2 - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité publique.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies express et les autoroutes.

Article 1AU^{coteaux}. 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par ces réseaux, mais aussi permettre le raccordement des zones voisines susceptibles d'être urbanisées ultérieurement.

1 – Eau potable et assainissement

Les projets intégrant des techniques alternatives en matière d'assainissement pourront être acceptés à condition d'être validés par l'autorité compétente.

Pour toute construction ou installation n'intégrant pas des techniques alternatives, les règles suivantes sont applicables :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable et d'assainissement.
- En l'absence de réseaux ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur dans la commune. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

2 - Autres réseaux

Les nouvelles installations électriques, téléphoniques et de télédistribution devront obligatoirement être enterrées. Les travaux de mise en souterrain sont à la charge du demandeur.

Toutefois, s'agissant de téléphone et de télédistribution, lorsque l'opération n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique pourra être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée par le projet. Ce réseau provisoire sera transféré par et au frais des propriétaires du réseau au fur et à mesure de la réalisation des canalisations téléphoniques souterraines par le ou les promoteurs des opérations de constructions ultérieures.

Article 1AU^{coteaux}. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AU^{coteaux}. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositifs pour la récupération des eaux pluviales, le stockage de bois de chauffage seront autorisés en arrière des façades principales et dissimulées par un écran végétal. Leur surface ne sera pas comptabilisée dans la surface des annexes.

Les façades des constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement égale à 5 mètres.

Les marges de recul telles qu'elles sont portées au plan se substituent aux alignements.

L'alignement sera matérialisé par une clôture pour les constructions implantées en retrait de l'emprise publique.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Les règles de cet article 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 qui devront s'implanter au-delà de 1 mètre.

Article 1AU^{coteaux}. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales, soit à une distance minimale $D=H/2$ de ces limites, sans être inférieure à 3 mètres. H étant la hauteur sous égout de la construction par rapport au terrain naturel.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article 1AU^{coteaux}. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes ne pourront être implantées en avant de la façade de la construction principale par rapport à la voie principale.

La distance entre deux constructions à usage d'habitation, disjointe sur une même parcelle, devra être au moins égale à la moitié de la plus grande des hauteurs des constructions avec un minimum de 4 mètres, en veillant à l'ensoleillement des pièces principales.

Les annexes devront être implantées derrière les constructions principales et ne devront pas être visibles des voies publiques.

Article 1AU^{coteaux}. 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Les règles de cet article 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.

Article 1AU^{coteaux}.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

La hauteur maximum des constructions nouvelles ne pourra pas excéder **13 mètres** à l'égout du toit (R+3+combles ou Attique) ou à l'acrotère de la toiture terrasse.

Dans le secteur 1, cette hauteur est limitée à **6,50 mètres** (R+1+C).

Dans le secteur 2, cette hauteur est limitée à **9,00 mètres**.

Dans le secteur 3, cette hauteur est limitée à **12 mètres**.

Dans le secteur 4, cette hauteur est limitée à **9,00 mètres**. Elle peut être portée à 12 mètres en cas de R+2+Attique.

Les combles sont aménageables.

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

Les règles de cet article 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.

Article 1AU^{coteaux}. 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou dans les clôtures.

Le couronnement des immeubles fera l'objet d'une étude visant à intégrer les éléments de superstructure tels que souche de cheminée ou de ventilation, cages d'ascenseurs.

Pour toutes les constructions ou parties de construction d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres implantés en limite de propriété (limites latérales et limite de fond de parcelle), les toitures terrasses sont interdites.

Les règles de cet article 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.

Toitures et volumétrie

Les toitures des constructions seront à deux ou quatre pans, avec une pente comprise entre 25 et 35°.

Toutefois les toitures à 1 pan, 3 pans ou plus de 4 pans peuvent être autorisées si elles correspondent à un volume architectural cohérent avec la situation particulière de la parcelle (parcelle d'angle, prise en compte du caractère des constructions voisines, construction sur limite séparative).

Les toitures des constructions principales et des annexes sur rue seront en teinte rappelant la coloration de la terre cuite naturelle (rouge vieilli) excepté les panneaux solaires et photovoltaïques.

Pourront déroger à ces prescriptions les toitures des constructions dites passives nécessitant une autre orientation et/ou une forme plate.

Pour les dispositifs installés en toiture (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) la pente sera obligatoirement la même que celle de la toiture principale. Si nécessaire, une pente en dehors de la fourchette édictée par le règlement sera autorisée.

Afin de garantir une meilleure inertie thermique aux bâtiments, les toitures terrasses sur la totalité des constructions sont autorisées si elles sont végétalisées.

Les toitures terrasses devront être végétalisées sur un minimum de 30 % de leur superficie.

Matériaux

Ils devront s'harmoniser avec ceux dominants dans le groupe des constructions voisines.

Sont interdit :

- les matériaux brillants de coloration vive et notamment le blanc en grande surface,
- les doublages extérieurs en panneaux plastiques, les fausses pierres, d'une manière générale toutes les imitations de matériaux.

Clôtures

Les clôtures en bordure des voies publiques sont autorisées et devront être composées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surplombé d'un treillis métallique ou de ferronnerie de couleur vert foncé (RAL 6002) ou noir ou d'élément de barrièrage en bois naturel d'une hauteur de 1 mètre (soit une hauteur totale maximale de 1.60 m).

Les limites séparatives latérales pourront être composées d'un mur plein ou de haies vives éventuellement doublées d'un treillis métallique ou d'un grillage de même hauteur. Ce mur ou ces haies vives ne devront en aucun cas excéder 2,00 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel.

Le plan de la clôture sera joint aux demandes de permis de construire ou de déclaration préalable.

Implantation par rapport au terrain

Les accès principaux du rez-de-chaussée de l'habitation ne devront pas se situer à plus de 0,50 mètres au-dessus du terrain naturel.

Colorimétrie

La couleur de toutes les constructions, menuiseries, ferronneries ainsi que les autres ouvrages métalliques doit être conforme au nuancier adopté par la Ville de Woippy (voir annexe).

Article 1AU^{coteaux}. 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des domaines publics, à raison de :

Pour les maisons individuelles :

- 2 places pour une SP < ou = à 100 m².
- 3 places pour une SP > à 100 m².
- 1 place supplémentaire par maison sur les voies privées.

Pour les logements collectifs :

- 1 place pour 20 m² de SP,

- 1,5 places pour une SP supérieure à 20 m² et inférieure à 70 m²,
- 2 places pour une SP égale ou supérieure à 70 m² et inférieure à 110 m²,
- 2,5 places pour une SP égale ou supérieure à 110 m² et inférieure à 150,
- 3 places pour une SP égale ou supérieure à 150 m².

Pour les constructions à usage d'habitation collective les places de stationnement seront, dans la mesure du possible, groupées et desservies par un seul accès automobile.

Les rangées de plus de 3 boxes individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activité ou de commerces, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par ladite activité, avec un minimum de 1 place pour 100 m² SP.

Lors de la construction, l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des bâtiments à usage de bureaux et situés :

- à 200 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé ou des stations (lorsque celles-ci seront définies) des T.C.S.P. retenus et programmés à court ou moyen terme (0 à 10 ans) dans le PDU révisé.
- à 200 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé ou des stations (lorsque celles-ci seront définies) d'un axe lourd de lignes régulières de transports collectifs assurant une fréquence de desserte inférieure ou égale à cinq minutes dans chaque sens en heures de pointe du matin et du soir.
- à 400 mètres autour d'une gare SNCF desservie par le réseau ferré T.E.R.

Les obligations de réalisation d'aires de stationnement seront pondérées par un coefficient modérateur de 0,5 et de 0,8 pour les autres secteurs concernés par l'axe lourd.

Lors de la construction, l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des bâtiments à usage d'habitation :

Pour tout habitat collectif concernant plus de 3 logements, devront être prévus un garage à vélos couvert, fermé et sécurisé, d'accès aisé et d'une surface de 1 mètre carré par logement. Dans l'impossibilité physique de réaliser ce garage, un espace commun devra être réservé à cet usage.

Aucun garage à vélos ne pourra avoir une surface si possible inférieure à 3 m².

Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de constructions ou installations à usage autre que d'habitation :

Pour toutes opérations destinées à recevoir un large public, d'une surface atteignant 2000m² de SP, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour vélos de 25 m² permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m² de SP.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit 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 du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue, soit par l'acquisition de places dans un parc privé.

Les règles de cet article 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.

Article 1AU^{coteaux}. 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Les constructions nouvelles devront tenir compte des plantations existantes dans le choix de leur implantation sur la parcelle.

40 % des surfaces non construites devront rester perméables aux eaux de pluie. Par ailleurs, 75% de cette surface restée perméable devra être traitée en espace vert.

Si des arbres doivent disparaître pour permettre la réalisation de la construction, de nouvelles plantations composées avec cette dernière seront exigées sur la propriété.

Les parties de terrain non construites ou les terrasses accessibles devront faire l'objet d'un traitement paysager (jardins plantés ou engazonnés, espaces libres dallés, pavés ou sablés...).

Les aires de stationnement extérieur devront être plantées d'essences de haute tige à raison d'un arbre pour trois places.

Les règles de cet article 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.

Article 1AU^{coteaux}. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions

Zone 1AU Chiloux

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée destinée à être une zone mixte comprenant de l'habitat collectif et individuel ainsi que des équipements, commerces, services et activités.

L'installation de tous les équipements liés à l'économie d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement.

Ce secteur est concerné en totalité par des mouvements de terrain.

Article 1AU^{chiloux}. 1 - Occupations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt,
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les garages collectifs de caravanes,
- les caravanes isolées,
- les terrains de caravanes,
- les terrains de camping,
- les exploitations de carrières,
- les décharges,
- les dépôts de toute nature.

Article 1AU^{chiloux}. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées de manière générale, les constructions à usage :

- d'habitation et leurs dépendances, hôtelier, de commerce, artisanal, de bureaux et de services,

A condition :

- qu'elles fassent partie d'une opération groupée à vocation dominante d'habitation compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et comportant un minimum de 10 constructions,
- qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitation de la zone.

Dans les secteurs où les équipements sont réalisés, les constructions au coup par coup sont autorisées.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées si elles sont nécessaires au fonctionnement urbain.

Les constructions à usage d'équipement collectif sont autorisées sans condition particulière.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Le changement de destination des constructions existantes est autorisé s'il est compatible avec le caractère de la zone.

Article 1AU^{chiloux}. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, susceptibles d'être remises au domaine public doivent avoir au moins :

- 14 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire,
- 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire,
- 6 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Elles ne doivent pas dépasser 50 mètres de longueur sauf en secteur 1AUe où des longueurs supérieures peuvent être autorisées. Dans ce secteur, leur configuration doit permettre d'assurer une continuité viaire avec les opérations futures.

Les profils des voies et chemins existants, à conforter dans le cadre d'un projet, seront étudiés au cas par cas.

Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

2 - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité publique.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies express et les autoroutes.

Hors agglomération, pas d'accès individuels nouveaux, seuls des accès collectifs seront autorisés sur les RD 50, 51, 652, 953 et 153b dont le positionnement devra être étudié en concertation avec les services du conseil général.

Article 1AU^{chiloux}. 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par ces réseaux, mais aussi permettre le raccordement des zones voisines susceptibles d'être urbanisées ultérieurement.

1 – Eau potable et assainissement

Les projets intégrant des techniques alternatives en matière d'assainissement pourront être acceptées à condition d'être validés par l'autorité compétente.

Pour toute construction ou installation n'intégrant pas des techniques alternatives, les règles suivantes sont applicables :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable et d'assainissement.
- En l'absence de réseaux ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur dans la commune. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

2 - Autres réseaux

Les nouvelles installations électriques, téléphoniques et de télédistribution devront obligatoirement être enterrées. Les travaux de mise en souterrain sont à la charge du demandeur.

Toutefois, s'agissant de téléphone et de télédistribution, lorsque l'opération n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique pourra être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée par le projet. Ce réseau provisoire sera transféré par et au frais des propriétaires du réseau au fur et à mesure de la réalisation des canalisations téléphoniques souterraines par le ou les promoteurs des opérations de constructions ultérieures.

Article 1AU^{chiloux}. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AU^{chiloux}. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositifs pour la récupération des eaux pluviales, le stockage de bois de chauffage seront autorisés en arrière des façades principales et dissimulées par un écran végétal. Leur surface ne sera pas comptabilisée dans la surface des annexes.

Les façades des constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement égale à 5 mètres.

Lorsque la construction présente un retrait partiel ou total par rapport à l'alignement, la séparation entre le domaine public et le domaine privé sera matérialisée par une clôture.

Les marges de recul telles qu'elles sont portées au plan se substituent aux alignements.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article 1AU^{chiloux}. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit sur une des limites séparatives latérales, soit à une distance minimale $D=H/2$ de ces limites, sans être inférieure à 3 mètres. H étant la hauteur sous égout de la construction par rapport au terrain naturel.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article 1AU^{chiloux}. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions annexes seront de préférence accolées à la construction principale et ne pourront être implantées en avant de la façade de la construction principale.

La distance entre deux constructions à usage d'habitation, disjointe sur une même parcelle, devra être au moins égale à la moitié de la plus grande des hauteurs des constructions avec un minimum de 4 mètres.

Les annexes devront être implantées derrière les constructions principales et ne devront pas être visibles des voies publiques.

Article 1AU^{chiloux}. 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

Les règles de cet article 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.

Article 1AU^{chiloux}.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

La hauteur maximum des constructions nouvelles ne pourra pas excéder **6,50 mètres** à l'égout du toit (R+1+C) ou à l'acrotère de la toiture terrasse.

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

Les règles de cet article 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.

Article 1AU^{chiloux}, 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou dans les clôtures.

Le couronnement des immeubles fera l'objet d'une étude visant à intégrer les éléments de superstructure tels que souche de cheminée ou de ventilation, cages d'ascenseurs...

Pour toutes les constructions ou parties de construction d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres implantées en limite de propriété (limites latérales et limite de fond de parcelle), les toitures terrasses sont interdites.

Les règles de cet article 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.

Toitures et volumétrie

Les toitures des constructions seront à deux ou quatre pans, avec une pente comprise entre 25 et 35°.

Toutefois les toitures à 1 pan, 3 pans ou plus de 4 pans peuvent être autorisées si elles correspondent à un volume architectural cohérent avec la situation particulière de la parcelle (parcelle d'angle, prise en compte du caractère des constructions voisines, construction sur limite séparative).

Les toitures terrasses sont autorisées sur 1/3 de la surface d'emprise de la construction et devront être végétalisées sur un minimum de 30 % de leur superficie.

Les toitures terrasses seront autorisées sur la totalité de la surface d'emprise de la construction si elles sont végétalisées sur la totalité de la toiture.

Pour les dispositifs installés en toiture (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) la pente sera obligatoirement la même que celle de la toiture principale. Si nécessaire, une pente en dehors de la fourchette édictée par le règlement sera autorisée.

Les toitures des constructions principales et des annexes sur rue seront en teinte rappelant la coloration de la terre cuite naturelle (rouge vieilli) excepté les panneaux solaires et photovoltaïques.

Matériaux

Ils devront s'harmoniser avec ceux dominants dans le groupe des constructions voisines.

Clôtures

Les clôtures en bordure des voies publiques sont autorisées et devront être composées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surplombé d'un treillis métallique ou de ferronnerie de couleur vert foncé (RAL 6002) ou noir ou d'élément de barrièrage en bois naturel d'une hauteur de 1 mètre (soit une hauteur totale maximale de 1.60 m).

Les limites séparatives latérales pourront être composées d'un mur plein ou de haies vives éventuellement doublées d'un treillis métallique ou d'un grillage de même hauteur. Ce mur ou ces haies vives ne devront en aucun cas excéder 2,00 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel.

Le plan de la clôture sera joint aux demandes de permis de construire ou de déclaration préalable.

Implantation par rapport au terrain

Les accès principaux du rez-de-chaussée de l'habitation ne devront pas se situer à plus de 0,50 mètres au-dessus du niveau de la rue.

Colorimétrie

La couleur de toutes les constructions, menuiseries, ferronneries ainsi que les autres ouvrages métalliques doit être conforme au nuancier adopté par la Ville de Woippy (voir annexe).

Article 1AU^{chiloux}. 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des domaines publics, à raison de :

Pour les maisons individuelles :

- 2 places pour une SP < ou = à 100 m².
- 3 places pour une SP > à 100 m².
- 1 place supplémentaire par maison sur les voies privées.

Pour les logements collectifs :

- 1 place pour 20 m² de SP,
- 1,5 places pour une SP supérieure à 20 m² et inférieure à 70 m²,
- 2 places pour une SP égale ou supérieure à 70 m² et inférieure à 110 m²,
- 2,5 places pour une SP égale ou supérieure à 110 m² et inférieure à 150,
- 3 places pour une SP égale ou supérieure à 150 m².

Pour les constructions à usage d'habitation collective les places de stationnement seront, dans la mesure du possible, groupées et desservies par un seul accès automobile.

Les rangées de plus de 3 boxes individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activité ou de commerces, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par ladite activité, avec un minimum de 1 place pour 100 m² SP.

Lors de la construction, l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des bâtiments à usage de bureaux et situés :

- à 200 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé ou des stations (lorsque celles-ci seront définies) des T.C.S.P. retenus et programmés à court ou moyen terme (0 à 10 ans) dans le PDU révisé.
- à 200 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé ou des stations (lorsque celles-ci seront définies) d'un axe lourd de lignes régulières de transports collectifs assurant une fréquence de desserte inférieure ou égale à cinq minutes dans chaque sens en heures de pointe du matin et du soir.

- à 400 mètres autour d'une gare SNCF desservie par le réseau ferré T.E.R.

Les obligations de réalisation d'aires de stationnement seront pondérées par un coefficient modérateur de 0,5 et de 0,8 pour les autres secteurs concernés par l'axe lourd.

Lors de la construction, l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des bâtiments à usage d'habitation :

Pour tout habitat collectif concernant plus de 3 logements, devront être prévus un garage à vélos couvert, fermé et sécurisé, d'accès aisé et d'une surface de 1 mètre carré par logement. Dans l'impossibilité physique de réaliser ce garage, un espace commun devra être réservé à cet usage.

Aucun garage à vélos ne pourra avoir une surface si possible inférieure à 3 m².

Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de constructions ou installations à usage autre que d'habitation :

Pour toutes opérations destinées à recevoir un large public, d'une surface atteignant 2000m² de SP, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour vélos de 25 m² permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m² de SP.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit 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 du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue, soit par l'acquisition de places dans un parc privé.

Les règles de cet article 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.

Article 1AU^{chiloux}. 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Les constructions et installations nouvelles devront tenir compte des plantations existantes dans le choix de leur implantation sur la parcelle.

40 % des surfaces non construites devront rester perméables aux eaux de pluie. Par ailleurs, 75% de cette surface restée perméable devra être traitée en espace vert.

Si des arbres doivent disparaître pour permettre la réalisation de la construction, de nouvelles plantations composées avec cette dernière seront exigées sur la propriété.

Les parties de terrain non construites ou les terrasses accessibles devront faire l'objet d'un traitement paysager (jardins plantés ou engazonnés, espaces libres dallés, pavés ou sablés...).

Les aires de stationnement extérieur devront être plantées d'essences de haute tige à raison d'un arbre pour trois places.

Les règles de cet article 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.

Article 1AU^{chiloux}. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Zone 1AUx

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée destinée essentiellement aux activités économiques.

Un secteur de cette zone est situé dans le périmètre du projet d'intérêt général de la gare de triage, zones Z1 et Z2.

L'installation de tous les équipements liés à l'économie d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement.

Article 1AUx. 1 - Occupations du sol interdites

- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les terrains de caravanes,
- les terrains de camping,
- les exploitations de carrières,
- les décharges,
- les dépôts de toute nature.

Article 1AUx. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions et les installations à usage hôtelier, agricole et forestier, d'industrie, d'artisanat sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances (bruits, trépidations, odeurs, fumées...) incompatibles avec le caractère des quartiers voisins.

Les constructions et les installations à usage d'habitat pour les besoins de fonctionnement ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'une habitation par projet et à condition que l'habitation soit intégrée au volume principal de la construction projetée.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances (bruits, trépidations, odeurs, fumées...) incompatibles avec le caractère des quartiers voisins.

Les affouillements et exhaussement du sol sous réserve d'être strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol non interdite dans la zone.

De manière générale, les constructions et installations autorisées ou soumises à conditions devront être réalisées à condition que soient réalisés, au fur et à mesure, les équipements internes suffisants et adaptés à la desserte de l'ensemble de la zone.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Article 1AUx. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable (existante ou à créer) en tout temps, ouverte à la circulation publique et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, avec une emprise minimum de 9 mètres, et être conforme au règlement de voirie de la commune.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, susceptibles d'être remises au domaine public doivent avoir au moins :

- 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire,
- 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire,
- 6 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Elles ne doivent pas dépasser 50 mètres de longueur.

Les profils des voies et chemins existants, à conforter dans le cadre d'un projet, seront étudiés au cas par cas.

Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

2 - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité publique.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies express et les autoroutes.

Hors agglomération, pas d'accès individuels nouveaux, seuls des accès collectifs seront autorisés sur les RD 50, 51, 652, 953 et 153b dont le positionnement devra être étudié en concertation avec les services du conseil général.

Article 1AUx. 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par ces réseaux, mais aussi permettre le raccordement des zones voisines susceptibles d'être urbanisées ultérieurement.

1 – Eau potable et assainissement

Les projets intégrant des techniques alternatives en matière d'assainissement pourront être acceptées à condition d'être validés par l'autorité compétente.

Pour toute construction ou installation n'intégrant pas des techniques alternatives, les règles suivantes sont applicables :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable et d'assainissement.
- En l'absence de réseaux ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur dans la commune. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

2 - Autres réseaux

Les nouvelles installations électriques, téléphoniques et de télédistribution devront obligatoirement être enterrées. Les travaux de mise en souterrain sont à la charge du demandeur.

Toutefois, s'agissant de téléphone et de télédistribution, lorsque l'opération n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique pourra être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée par le projet. Ce réseau provisoire sera transféré par et au frais des propriétaires du réseau au fur et à mesure de la réalisation des canalisations téléphoniques souterraines par le ou les promoteurs des opérations de constructions ultérieures.

Article 1AUx. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AUx. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositifs pour la récupération des eaux pluviales, le stockage de bois de chauffage seront autorisés en arrière des façades principales et dissimulées par un écran végétal. Leur surface ne sera pas comptabilisée dans la surface des annexes.

Les constructions projetées devront être implantées à une distance des voies et emprises publiques telle qu'elles ne gênent pas l'accès, les manœuvres et le stationnement des véhicules utilisant la zone d'activité, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

La séparation entre le domaine public et le domaine privé devra être matérialisée par une clôture.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article 1AUx. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit sur une des limites séparatives latérales, soit à une distance minimale $D=H/2$ de ces limites, sans être inférieure à 3 mètres. H étant la hauteur sous égout de la construction par rapport au terrain naturel.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article 1AUx. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions qui ne sont pas accolées devront être éloignées l'une de l'autre d'une distance suffisante pour permettre le bon entretien du sol et la lutte contre l'incendie.

Les annexes devront être implantées derrière les constructions principales et ne devront pas être visibles des voies publiques.

Article 1AUx. 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise des bâtiments ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

Les règles de cet article 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.

Article 1AUx.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

La hauteur maximum des constructions nouvelles est fixée à 18 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère de la toiture terrasse.

Les règles de cet article 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.

Article 1AUx. 11 - Aspect extérieur des constructions

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve si les constructions par leur situation, leur dimension, leur aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'à la conservation des paysages urbains et naturels.

Les toitures terrasses sont autorisées sur 1/3 de la surface d'emprise de la construction et devront être végétalisée sur un minimum de 30 % de leur superficie.

Les toitures terrasses seront autorisées sur la totalité de la surface d'emprise de la construction si elles sont végétalisées sur la totalité de la toiture.

Pour les dispositifs installés en toiture (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) la pente sera obligatoirement la même que celle de la toiture principale. Si nécessaire, une pente en dehors de la fourchette édictée par le règlement sera autorisée.

Les toitures des constructions principales et des annexes sur rue seront en teinte rappelant la coloration de la terre cuite naturelle (rouge vieilli) excepté les panneaux solaires et photovoltaïques.

La limite entre le domaine public et le domaine privé sera matérialisée par une clôture.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les règles de cet article 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.

Article 1AUx. 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors du domaine public. Il devra correspondre aux besoins engendrés par l'activité créée, avec un minimum de 1 place pour 100 m² de SP.

Lors de la construction, l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des bâtiments à usage de bureaux et situés :

- à 200 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé ou des stations (lorsque celles-ci seront définies) des T.C.S.P. retenus et programmés à court ou moyen terme (0 à 10 ans) dans le PDU révisé.
- à 200 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé ou des stations (lorsque celles-ci seront définies) d'un axe lourd de lignes régulières de transports collectifs assurant une fréquence de desserte inférieure ou égale à cinq minutes dans chaque sens en heures de pointe du matin et du soir.
- à 400 mètres autour d'une gare SNCF desservie par le réseau ferré T.E.R.

Les obligations de réalisation d'aires de stationnement seront pondérées par un coefficient modérateur de 0,5 et de 0,8 pour les autres secteurs concernés par l'axe lourd.

Lors de la construction, l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des bâtiments à usage d'habitation :

Pour tout habitat collectif concernant plus de 3 logements, devront être prévus un garage à vélos couvert, fermé et sécurisé, d'accès aisé et d'une surface de 1 mètre carré par logement. Dans l'impossibilité physique de réaliser ce garage, un espace commun devra être réservé à cet usage.

Aucun garage à vélos ne pourra avoir une surface si possible inférieure à 3 m².

Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de constructions ou installations à usage autre que d'habitation :

Pour toutes opérations destinées à recevoir un large public, d'une surface atteignant 2000m² de SP, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour vélos de 25 m² permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m² de SP.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit 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 du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue, soit par l'acquisition de places dans un parc privé.

Colorimétrie

La couleur de toutes les constructions, menuiseries, ferronneries ainsi que les autres ouvrages métalliques doit être conforme au nuancier adopté par la Ville de Woippy (voir annexe).

Les règles de cet article 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.

Article 1AUx. 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Les espaces résiduels situés le long de façades aveugles devront être plantés.

Tout permis de construire devra être accompagné d'un plan indiquant les espaces verts avant et après construction.

Les aires de stationnement devront être plantées d'essences de haute tige à raison d'un arbre pour trois places.

Les règles de cet article 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.

Article 1AUx. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Zone 1AUe

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée destinée essentiellement à l'accueil d'équipements publics.

L'installation de tous les équipements liés à l'économie d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement.

Le secteur est concerné en partie par des mouvements de terrain.

Article 1AUe. 1 - Occupations du sol interdites

- Les caravanes isolées,
- les terrains de caravanes,
- les terrains de camping,
- les exploitations de carrières,
- les décharges,
- les dépôts de toute nature,
- les constructions à usage agricole et forestier, industriel et artisanal,
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

Article 1AUe. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions à usage hôtelier, de commerce, de bureaux et d'entrepôt, les équipements collectifs à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances (bruits, trépidations, odeurs, fumées...) incompatibles avec le caractère des quartiers voisins et à condition de faire partie d'une opération à vocation dominante d'activité compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone

Les constructions et les installations à usage d'habitat pour les besoins de fonctionnement ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'une habitation par projet et à condition que l'habitation soit intégrée au volume principal de la construction projetée.

Les affouillements et exhaussement du sol sous réserve d'être strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol non interdite dans la zone.

De manière générale, les constructions et installations autorisées ou soumises à conditions devront être réalisées à condition que soient réalisés, au fur et à mesure, les équipements internes suffisants et adaptés à la desserte de l'ensemble de la zone.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Article 1AUe. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, susceptibles d'être remises au domaine public doivent avoir au moins :

- 8 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire,
- 7 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire,
- 5 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Elles ne doivent pas dépasser 50 mètres de longueur.

Les profils des voies et chemins existants, à conforter dans le cadre d'un projet, seront étudiés au cas par cas.

Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

2 - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité publique.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies express et les autoroutes.

Hors agglomération, pas d'accès individuels nouveaux, seuls des accès collectifs seront autorisés sur les RD 50, 51, 652, 953 et 153b dont le positionnement devra être étudié en concertation avec les services du conseil général.

Article 1AUe. 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle abritant du personnel doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement

Les projets intégrant des techniques alternatives en matière d'assainissement pourront être acceptées à condition d'être validés par l'autorité compétente.

Pour toute construction ou installation n'intégrant pas des techniques alternatives, les règles suivantes sont applicables :

a - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Article 1AUe. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AUe. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositifs pour la récupération des eaux pluviales, le stockage de bois de chauffage seront autorisés en arrière des façades principales et dissimulées par un écran végétal. Leur surface ne sera pas comptabilisée dans la surface des annexes.

Les constructions projetées devront être implantées à une distance des voies et emprises publiques telle qu'elles ne gênent pas l'accès, les manœuvres et le stationnement des véhicules utilisant la zone d'activité, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article 1AUe. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments pourront être implantés sur les limites séparatives lorsqu'ils ne présenteront aucun risque de nuisance pour les activités situées sur les parcelles voisines.

Lorsqu'ils ne sont pas en limite séparative, ils devront observer un recul minimal de $L=H/2$ qui ne pourra être inférieur à 3 mètres (H étant la hauteur sous égout de la construction par rapport au terrain naturel).

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article 1AUe. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUe. 9 - Emprise au sol des constructions

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

La hauteur maximum des constructions nouvelles ne pourra pas excéder 6,50 mètres à l'égout du toit (R+1+C) ou à l'acrotère de la toiture terrasse.

Article 1AUe. 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article 1AUe. 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

La limite entre le domaine public et le domaine privé sera matérialisée par une clôture. Des arbres de haute tige seront plantés à raison d'un arbre tous les 5 mètres.

Colorimétrie

La couleur de toutes les constructions, menuiseries, ferronneries ainsi que les autres ouvrages métalliques doit être conforme au nuancier adopté par la Ville de Woippy (voir annexe).

Les règles de cet article 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.

Article 1AUe. 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors du domaine public. Il devra correspondre aux besoins engendrés par l'activité créée, avec un minimum de 1 place pour 100 m² de SP.

Lors de la construction, l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des bâtiments à usage de bureaux et situés :

- à 200 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé ou des stations (lorsque celles-ci seront définies) des T.C.S.P. retenus et programmés à court ou moyen terme (0 à 10 ans) dans le PDU révisé.

- à 200 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé ou des stations (lorsque celles-ci seront définies) d'un axe lourd de lignes régulières de transports collectifs assurant une fréquence de desserte inférieure ou égale à cinq minutes dans chaque sens en heures de pointe du matin et du soir.
- à 400 mètres autour d'une gare SNCF desservie par le réseau ferré T.E.R.

Les obligations de réalisation d'aires de stationnement seront pondérées par un coefficient modérateur de 0,5 et de 0,8 pour les autres secteurs concernés par l'axe lourd.

Lors de la construction, l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des bâtiments à usage d'habitation :

Pour tout habitat collectif concernant plus de 3 logements, devront être prévus un garage à vélos couvert, fermé et sécurisé, d'accès aisé et d'une surface de 1 mètre carré par logement. Dans l'impossibilité physique de réaliser ce garage, un espace commun devra être réservé à cet usage.

Aucun garage à vélos ne pourra avoir une surface si possible inférieure à 3 m².

Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de constructions ou installations à usage autre que d'habitation :

Pour toutes opérations destinées à recevoir un large public, d'une surface atteignant 2000m² de SP, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour vélos de 25 m² permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m² de SP.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit 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 du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue, soit par l'acquisition de places dans un parc privé.

Les règles de cet article 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.

Article 1AUe. 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Les espaces résiduels situés le long de façades aveugles devront être plantés.

40 % des surfaces non construites devront rester perméables aux eaux de pluie. Par ailleurs, 75% de cette surface restée perméable devra être traitée en espace vert.

Tout permis de construire devra être accompagné d'un plan indiquant les espaces verts avant et après construction.

Les aires de stationnement devront être plantées d'essences de haute tige à raison d'un arbre pour trois places.

Les règles de cet article 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.

Article 1AUe. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Zone 2AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone bloquée à l'urbanisation mais néanmoins prévue pour celle-ci après une procédure de modification du PLU.

La zone est concernée en partie par des mouvements de terrain.

Article 2AU. 1 - Occupations du sol interdites

Toutes constructions sont interdites à l'exception de celles visées en article 2.

Article 2AU. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AU. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 2AU. 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

Article 2AU. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 2AU. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositifs pour la récupération des eaux pluviales, le stockage de bois de chauffage seront autorisés en arrière des façades principales et dissimulées par un écran végétal. Leur surface ne sera pas comptabilisée dans la surface des annexes.

Les façades des constructions édifiées dans cette zone se situeront entre 0 et 5 mètres des voies et emprises publiques.

Au-delà de cette limite, seules les annexes et les piscines sont autorisées.

Lorsque la construction présente un retrait partiel ou total par rapport à l'alignement, la séparation entre le domaine public et le domaine privé sera matérialisée par une clôture.

Les marges de recul telles qu'elles sont portées au plan se substituent aux alignements.

Article 2AU. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit sur une des limites séparatives latérales, soit à une distance minimale $D=H/2$ de ces limites, sans être inférieure à 3 mètres. H étant la hauteur sous égout de la construction par rapport au terrain naturel.

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

Non réglementé.

Article 2AU. 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2AU.10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article 2AU. 11 - Aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

Article 2AU. 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 2AU. 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Non réglementé.

Article 2AU. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère de la zone

Sont classées 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.

L'installation de tous les équipements liés à l'économie d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement.

Elle comprend un secteur **Nx** voué à l'habitat qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 1,2 et 10.

La zone N est concernée en partie par :

- le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au présent P.L.U.,
- des mouvements de terrain.

Article N1 - Occupations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf dispositions particulières à l'article 2.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les ouvrages d'intérêt collectif à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation naturelle de la zone.

Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage à condition d'être conforme avec l'objet de la réservation.

Règles supplémentaires particulières au secteur Nx : l'extension à hauteur de 50% des constructions existantes au moment de l'approbation initial du PLU.

Article N3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité publique.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies express et les autoroutes.

2 - Voirie

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

Article N4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Lorsque les secteurs N ne sont pas desservis en eau potable, l'extension mesurée des constructions existantes ne doit pas entraîner de nouveaux besoins en eau potable.

Article N5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ne doivent pas être implantés à moins de 0,80 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ne doivent pas être implantés à moins de 0,80 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article N10 – Hauteur maximum des constructions

Dans les secteurs Nx, la hauteur des constructions autorisées doit s'inscrire dans une bande de plus ou moins 1 m des constructions existantes à proximité sans pouvoir dépasser 8 mètres.

Article N11 – Aspect extérieur

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Article N12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions qui seront déterminées par les études nécessaires à la construction.

Article N13 – espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Pour ce qui est des Espaces boisés classés :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Article N14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Zone NL

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée s'inscrivant notamment dans le projet intercommunal BIOPOLIS et destinée essentiellement à des occupations ou des utilisations du sol liées au tourisme et aux loisirs, à la culture et l'éducation, au milieu naturel et à l'environnement, aux entreprises et à la recherche.

L'installation de tous les équipements liés à l'économie d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement.

Elle comprend un secteur **NLa** destiné à accueillir des activités et des équipements en relation avec le caractère de loisirs de la zone.

Une partie de cette zone est située dans le périmètre du projet d'intérêt général de la gare de triage, zones Z1 et Z2.

La zone NL est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au présent P.L.U.

Article NL. 1 - Occupations du sol interdites

- Les caravanes isolées,
- les décharges,
- les dépôts de toute nature (sauf ceux visés en article 2),
- les occupations et utilisations du sol nécessitant la création d'un accès nouveau sur la RD 953.

Article NL. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article NL. 1 sont admises à condition d'être compatibles avec le projet intercommunal BIOPOLIS.

Les équipements collectifs concourant à la mise en œuvre des services publics.

Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage à condition d'être conforme avec l'objet de la réservation.

Les dépôts de toute nature à condition d'être en relation avec les activités du parc à cendres.

Règles particulières au secteur NLa :

- les ouvrages d'intérêt collectif et certaines activités à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de loisirs de la zone.

- toutes les constructions et installations à condition d'être liées au projet de « Woippy plage » notamment un parking, des équipements liés à l'activité comme des sanitaires, des bungalows pour les maîtres-nageurs..., des cellules commerciales compatibles avec l'activité (débit de boisson, snack....), etc.
- toutes les constructions et installations prévues dans le cadre du projet « METTIS » notamment une plateforme TCSP et des parkings, des bâtiments devant accueillir les chauffeurs avec salle de repos et sanitaires, des bâtiments devant recevoir le gardien avec sanitaires ainsi que toute construction nécessaire à l'activité de surveillance (poste, locaux techniques...), tout local destiné au stationnement de vélos, des cellules commerciales compatibles avec l'activité d'un parking relais, etc.

Article NL. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité publique.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies express et les autoroutes.

2 - Voirie

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

Article NL. 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

Les projets intégrant des techniques alternatives en matière d'assainissement pourront être acceptés à condition d'être validés par l'autorité compétente.

Pour toute construction ou installation n'intégrant pas des techniques alternatives, les règles suivantes sont applicables :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement.
- Lorsque le réseau public accueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

3 - Autres réseaux

Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation des câbles.

Article NL. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article NL. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations autorisées par le présent règlement devront respecter un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement existant (sauf en NLa).

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Règles particulières au secteur NLa :

Les constructions et installations autorisées par le présent règlement NLa devront respecter un recul minimum de 5 mètres de l'emprise publique.

Article NL. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative latérale, toute construction devra être implantée à une distance minimale $D=H/2$ de cette limite, sans être inférieure à 3 mètres. H étant la hauteur sous égout de la construction par rapport au terrain naturel.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article NL. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article NL. 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article NL. 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions nouvelles devra être en accord avec le projet BIOPOLIS.

Article NL. 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le projet BIOPOLIS et avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Article NL. 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupants et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Article NL. 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

Article NL. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

IV ANNEXES

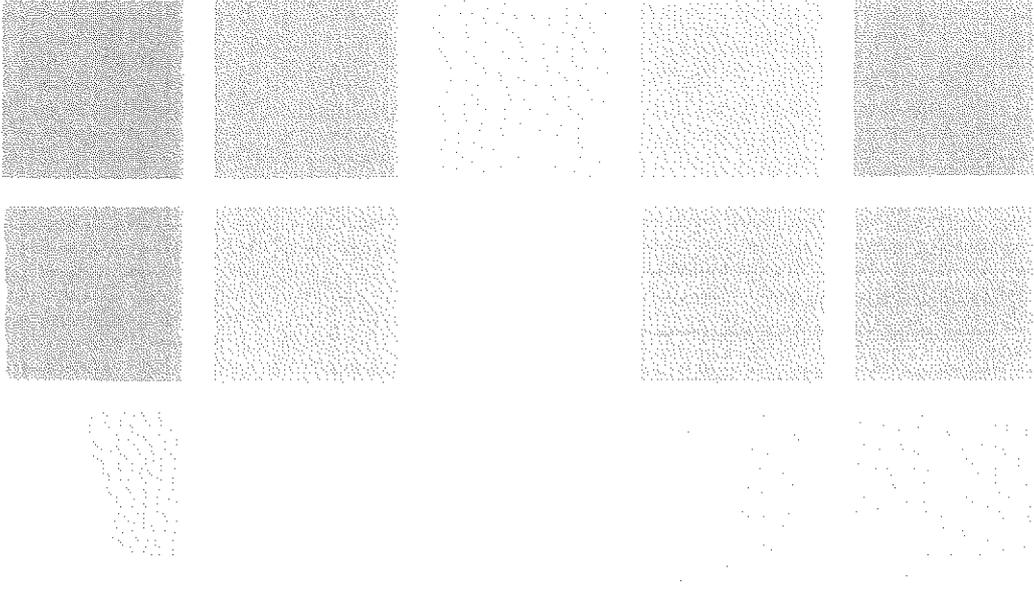
Annexe 1

Nuancier

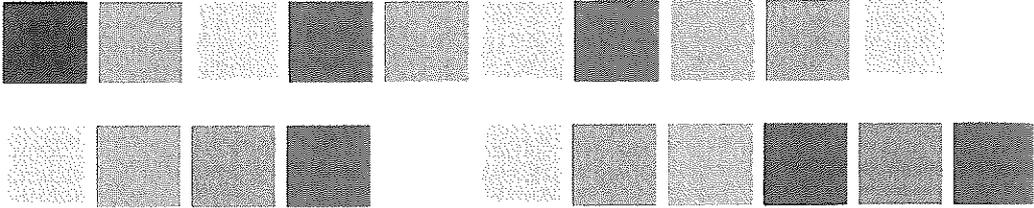
DEPARTEMENT DE LA MOSELLE
VILLE DE WOIPPY

LE RAVALEMENT A WOIPPY

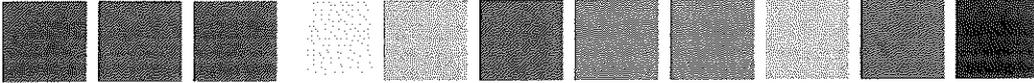
LES ENDUITS ET LES PEINTURES DE RAVALEMENT



LES MENUISERIES EN BOIS



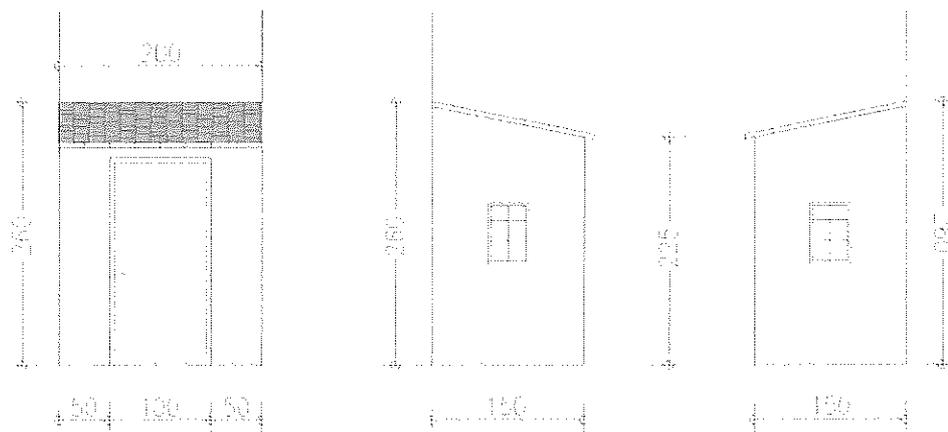
LES FERRONNERIES ET LES AUTRES OUVRAGES MÉTALLIQUES



Annexe 2

Sas d'entrée

Schéma type pour les sas d'entrée à Saint-Eloy



- Couverture : Tuiles rouges.
- Ravalement des façades : même couleur que le bâtiment principal.
- Menuiseries : Bois (même couleur que les menuiseries existantes), PVC ou aluminium.



Annexe 3

Prescriptions architecturales spécifiques

AVENUE DE THIONVILLE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

L'idée est de développer un cahier des charges des prescriptions architecturales et paysagères visant à garantir une certaine cohérence architecturale le long de l'Avenue de Thionville.

1. Architecture

Les nouvelles constructions ainsi que les extensions projetées sur des constructions existantes ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux, au site ou au paysage urbain notamment en ce qui concerne le volume et la toiture, les matériaux, l'aspect et la couleur, les éléments de façade, tels que percements et balcons et l'adaptation au sol.

Les constructions modulaires ou modulables de type Algeco sont interdites. Elles peuvent être tolérées pour les installations de chantier et doivent être démontés à l'achèvement des travaux.

- **Murs et façades**

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings agglomérés, briques creuses... est interdit.

Les façades des murs destinés à être enduits (y compris les murs de clôture) seront enduites au mortier de chaux et de sable ou de tout autre enduit d'aspect équivalent.

- **Entrées**

La mise en valeur des entrées des constructions est vivement recommandée.

- **Soubassements**

Lorsque les Rez-de-Chaussée des constructions ne sont pas aménagés pour accueillir des cellules commerciales, les soubassements pourront être distingués s'ils font partie de l'écriture architecturale du bâtiment.

- **Façades principales**

Les encadrements et les ouvrages de pierre de taille devront faire l'objet d'un traitement particulier garantissant leur mise en valeur. Les façades principales, ou une partie de celles-ci, devront bénéficier d'un habillage en bois (recours au bardage bois) de préférence naturel.

- **La toiture**

Matière : tuiles en terre cuite

Couleur : rouge vieilli

- **Polychromie**

Un contraste de deux enduits avec un soubassement un peu plus foncé est autorisé. Il faut veiller à ce qu'il y ait une harmonie entre la construction, les enduits et la coloration des ouvrages secondaires s'ils ne sont pas de la même teinte que la construction principale. L'ensemble doit s'insérer de façon agréable dans son environnement.

Le choix des couleurs doit se faire en respectant le nuancier de la commune. En cas de recours à deux ou plusieurs teintes, une hiérarchie des couleurs est à respecter afin de mettre en valeur les façades ou les éléments les plus nobles qui les composent.

2. Implantation des constructions

- **Constructions principales**

Lorsqu'il existe une continuité bâtie, les façades des nouvelles constructions devront se situer dans l'alignement défini par le groupe de bâtiments voisins.

Lorsqu'aucune continuité bâtie n'est constatée, les façades avant des nouvelles constructions devront respecter un recul de 5 m minimum des limites de l'emplacement réservé destiné à la requalification de l'Avenue de Thionville.

- **Annexes**

Des abris de jardin sont autorisés uniquement pour les maisons individuelles. Ils devront être implantés derrière les maisons et ne devront pas être visibles de la voie publique. (Voir document graphique relatif à l'implantation des abris en annexe du PLU).

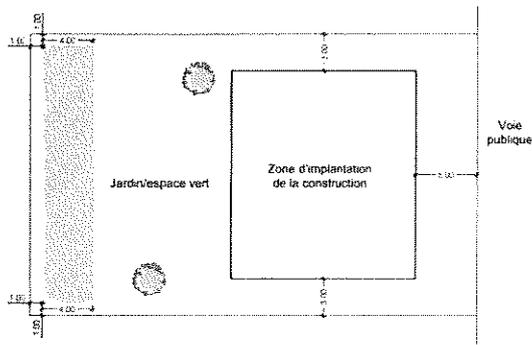
3. Les liaisons entre l'espace public et l'espace privé

Les liaisons entre l'espace public et l'espace privé doivent faire l'objet d'un traitement bien soigné. Le pétitionnaire devra prendre contact avec le Service Urbanisme de la Ville pour étudier ensemble le traitement desdites liaisons.

Annexe 4

L'ABRI DE JARDIN A WOIPPY

REGLES RELATIVES AUX MAISONS INDIVIDUELLES

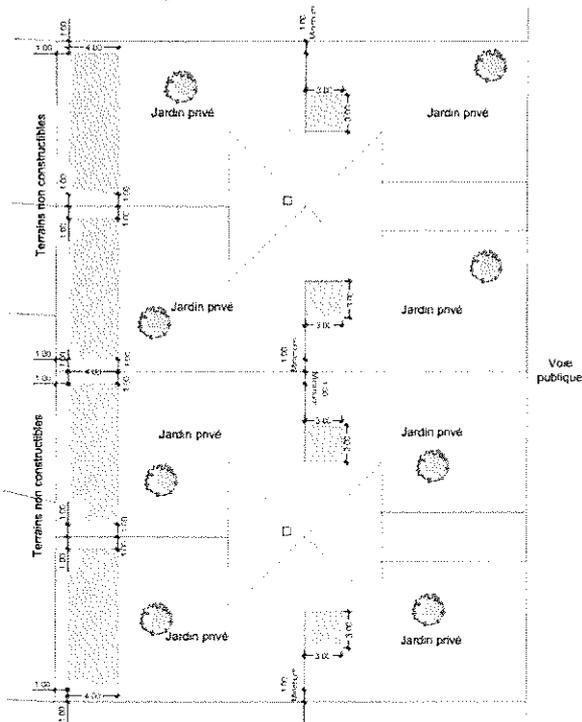


PRESCRIPTIONS A RESPECTER

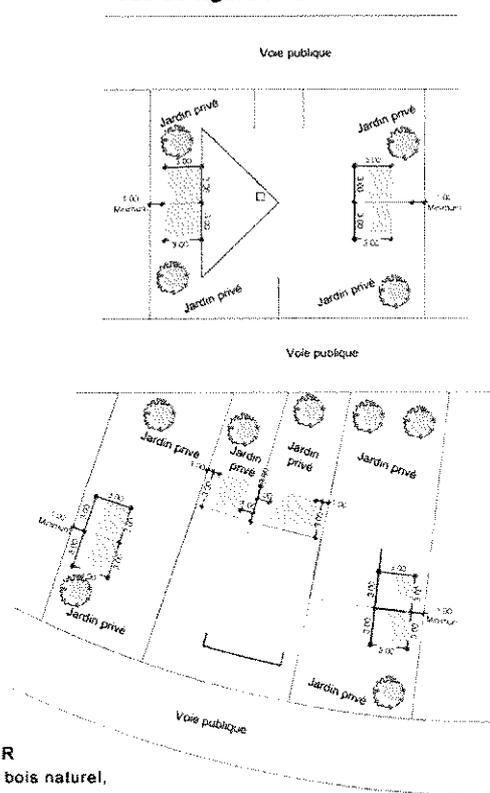
- Matériaux : Bois ou aggloméré,
- Toiture : Tuiles rouge vieilli, ou Bac acier rouge, ou Shingle rouge.

REGLES RELATIVES AUX COLLECTIFS & INTERMEDIAIRES

Cas de figure n° 1



Cas de figure n° 2



PRESCRIPTIONS A RESPECTER

- Matériaux : Bois / Couleur : Ton bois naturel,
- Toiture : Tuiles rouge vieilli, ou Bac acier rouge, ou Shingle rouge,
- Un écran végétal autour de l'abri (hauteur maxi : 2 m)



Zone d'implantation de l'abri de jardin



