

Commune de Holving

3-REGLEMENT

du Plan Local d'Urbanisme



Approbation de la Révision par D.C.M. du 16/12/11

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U	6
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	6
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	14
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	20
CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	26
CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	30
CHAPITRE 6 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX	36
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	40
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU	40
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU	44
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	46
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	46
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	50
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NF	50
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NJ	54
GLOSSAIRE	58

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de HOLVING.

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 notamment :

- Les articles du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'octroi des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol
- L'article L. 111-3 du Code Rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les bâtiments agricoles et non agricoles.
- Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont le maintien a été décidé, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, ces lotissements sont répertoriés en annexe du présent dossier, et repérés aux documents graphiques.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en 11 zones.

La zone urbaine UA où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre II du règlement.

La zone urbaine UB où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement.

La zone urbaine UC où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement.

La zone urbaine UE où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre II du règlement.

La zone urbaine UL où s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du titre II du règlement.

La zone urbaine UX où s'appliquent les dispositions du chapitre 6 du titre II du règlement.

La zone à urbaniser I AU où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement.

La zone à urbaniser II AU où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement.

La zone agricole A où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV du règlement.

La zone naturelle NF où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V du règlement.

La zone naturelle NJ où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre V du règlement.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent P.L.U. 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 : Champs d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique :

- Aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme.
- Aux occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; si tel est le cas, ces occupations et utilisations du sol sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 6 : Vocabulaire

Le plan de zonage comprend quatre **types de zones** : urbaines U, A Urbaniser AU, Agricoles A et Naturelles N.

Chaque type de zone comprend plusieurs **zones** aux caractéristiques précises : UA, UX... Certaines d'entre elles, sont divisées en plusieurs **secteurs**, dont les dispositions réglementaires sont spécifiques : par exemple UC1, UC2, et UC3.

Enfin, ces secteurs peuvent concerner plusieurs groupes de parcelles disséminées à différents endroits du territoire communal, dénommés **périmètres**.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA correspond à une zone déjà urbanisée et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat ainsi que les constructions et installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UA correspond aux secteurs anciens les plus typés des hameaux de HOLVING.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables sur le site Internet de la Direction Des Territoires de la Moselle.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping et le stationnement de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille, de déchets de toutes natures
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées.

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

- Les démolitions,
à condition qu'elles soient préalablement autorisées par un permis.
- La construction, l'aménagement et l'extension des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,

à condition qu'elles n'excèdent pas **400 m²** de SHON
(surface hors œuvre nette).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UA : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et leurs positionnements doivent permettre de répondre à l'importance et à la destination des constructions et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie. La largeur minimale est fixée à **3,5 mètres**.

Voirie

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile voire accidentogène la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une emprise minimale de **5 mètres**. Par exception, les voies ne desservant qu'une ou deux constructions à usage d'habitation, pourront avoir une largeur minimale d'emprise de **4 mètres**.

Article 4 UA : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

⇒ *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

Les eaux non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales*

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

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées dans l'alignement du bâti mitoyen existant : la façade principale du bâtiment doit être implantée dans l'inter-distance de l'alignement des bâtiments mitoyens riverains.

Lorsqu'un terrain est desservi par deux voies (ou plus), les dispositions de cet article ne s'appliquent qu'à une seule des rues.

Les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres à compter des berges des cours d'eau.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions nouvelles sur des parcelles sur lesquelles une construction principale existante respecte ces dispositions, à condition qu'elles se situent à l'arrière de celle-ci,
- aux petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux,
- aux bâtiments publics.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

Dispositions générales

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

Concernant les nouvelles constructions à implanter dans l'alignement du bâti mitoyen existant

- Si la largeur du terrain est inférieure à **10 mètres**, la façade sur rue de la construction devra être édifiée d'une limite séparative latérale à l'autre.
- Si la largeur du terrain est supérieure à **10 mètres**, la façade sur rue de la construction devra être édifiée sur au moins une limite séparative latérale.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Par dérogation, les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol respecteront la règle suivante :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0,80 mètre.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins **3 mètres** doit être imposée entre deux constructions à usage principal non contiguës pour des raisons de sécurité.

Article 9 UA : Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser **70 %** de la surface du terrain.

Toutefois, dans le cas de transformation de bâtiments existant antérieurement à la date de prescription du présent plan, la possibilité maximale d'emprise au sol peut être dépassée avec une possibilité d'extension d'une emprise de **20 %** de l'emprise au sol du bâtiment transformé.

Article 10 UA : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au droit de l'assiette de construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel existant avant travaux éventuels d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions neuves est réglementée comme suit :

- hauteur maximale au faîtage : **15 mètres**
- hauteur maximale à l'égout des toitures : **10 mètres**

Le bâtiment en façade sur rue devra toujours avoir une hauteur au faîtage supérieure aux autres constructions situées à l'arrière de celui-ci.

La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.

Article 11 UA : Aspect extérieur

L'autorisation de construire 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toitures

Le sens du faîtage des bâtiments implantés façade sur rue devra toujours être parallèle au sens de la rue.

La toiture devra être réalisée en **tuiles** ou en matériaux dont la coloration rappelle la terre cuite, et comportera toujours **2 pans**. Les équipements de toiture à vocation énergétique (ex : panneaux photovoltaïques) sont toutefois autorisés.

La pente des toitures des volumes principaux à usage d'habitation au sein de l'unité foncière sera comprise entre **35° et 50°**.

Les toitures-terrasses, c'est-à-dire les bâtiments à toit plat accessible ou non, sont interdites pour les volumes principaux.

Façades

Pour les façades sur rue, implantées à l'alignement, les balcons et terrasses sont interdits.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 mètres**, sauf si il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain ou de porches à l'ancienne.

L'implantation de toutes clôtures ou petites délimitations maçonnées, comme les murets, est interdite sur les usoirs.

Mouvements de terrain

Les mouvements de terre formant exhaussements de sol par rapport au terrain naturel sont interdits ; À l'exception de ceux liés à une occupation du sol autorisée.

Article 12 UA : Stationnement

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement (ou garages) situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'elle entraîne. La dimension minimale d'un emplacement est de 5 mètres par 2,50 mètres.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<u>Logements:</u> <ul style="list-style-type: none">Par tranche entamée de 50m² de SHON Dans la limite de 3 places maximum par logement	1
<u>Bureaux / services / commerces créés :</u> <ul style="list-style-type: none">Par tranche de 50 m² de SHON	1
<u>Restaurants</u> <ul style="list-style-type: none">Pour 4 couverts	1
<u>Hôtels :</u> <ul style="list-style-type: none">Par chambre	1
<u>Activités artisanales :</u> <ul style="list-style-type: none">Par tranche de 100 m² de SHON	1
Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire	

Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 200 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

Article 13 UA : Espaces libres et plantations

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UA : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

RAPPEL DE LA LEGISLATION LOCALE SUR LES USOIRS

« Code des Usages Locaux à Caractère Agricole » de Moselle Bulletin Officiel de la Moselle 1980 Extraits

Article 58 relatif à la propriété usuaire

En règle générale, le terrain qui se trouve devant les maisons du centre ancien du village appartient à la commune, à moins qu'un titre spécial ne prouve le contraire ; les propriétaires ont le droit d'en user, mais ne peuvent revendiquer comme propriété que le Tour de Volet.

Article 60 relatif aux droits des riverains immédiats

Les riverains dont les immeubles sont attenants directement à l'usoir, ont la faculté de se servir des usoirs principalement comme chemin d'accès vers leurs immeubles, comme lieu de dépôt pour leur bois et autres matériaux [...] et le stationnement de véhicules.

Article 62 relatif aux droits des non-riverains

Les non-riverains, c'est-à-dire toutes autres personnes que les riverains immédiats ou autres riverains, peuvent circuler sur les usoirs, sans être astreints à observer une distance quelconque de l'usoir.

Ces deux articles 60 et 62 imposent le libre-passage de quiconque sur les usoirs publics. Cela entend que les jardinets, murets et autres petites maçonneries sont proscrites sur tout l'espace usuaire (*Réponse Ministérielle 1360 JOAN 7 Novembre 1988 p 3168*).

Au regard des articles 61 et 62 du CULCA, l'engazonnement et la plantation sur un usoir communal par le riverain peuvent être envisagés si la circulation des tiers reste totalement possible et seulement si le Maire a donné son accord.

Règlement Sanitaire Départemental de Moselle

Article 99-4

Le Maire peut imposer le balayage et le nettoyage des usoirs par chaque riverain au droit de sa façade (*Réponse ministérielle 14232 JOAN 4 Septembre 1989 p 3945*).

Le gros entretien ou la réfection de l'usoir est en charge, en principe, de la commune.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB correspond à une zone déjà urbanisée et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB correspond à des secteurs anciens sans unité architecturale ou à des extensions récentes de la commune, au caractère résidentiel, réalisées essentiellement sous forme pavillonnaire.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat ainsi que les constructions et installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables sur le site Internet de la Direction Des Territoires de la Moselle.

La zone est également partiellement soumise à des risques d'inondation liés aux crues du Mutterbach. Dans ces secteurs, les nouvelles constructions doivent être édifiées dans la partie la moins exposée du terrain inondable, avec une surélévation des planchers habitables par rapport au terrain naturel, de manière à se situer en permanence au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping et le stationnement de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille, de déchets de toutes natures
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées.

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

- La construction, l'aménagement et l'extension des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
à condition qu'elles n'excèdent pas **400 m²** de SHON (surface hors œuvre nette).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UB : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et leurs positionnements doivent permettre de répondre à l'importance et à la destination des constructions et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie. La largeur minimale est fixée à **3,5 mètres**.

Voirie

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile voire accidentogène la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une emprise minimale de **6 mètres**. Par exception, les voies ne desservant qu'une ou deux constructions à usage d'habitation pourront avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.

Les voies en impasse de plus de **50 mètres** devront posséder une place de retournement.

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

⇒ Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

Les eaux non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ Eaux pluviales

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

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Les constructions devront être réalisées à une distance minimale de 2 mètres à partir de toute voie ouverte à la circulation publique.

Les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres à compter des berges des cours d'eau.

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Par dérogation, les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol respecteront la règle suivante :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0,80 mètre.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins **3 mètres** doit être imposée entre deux constructions à usage principal non contiguës pour des raisons de sécurité.

Article 9 UB : Emprise au sol

L'ensemble des constructions ne devra pas dépasser une emprise au sol maximale de **60 %** de la surface totale du terrain.

Article 10 UB : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au droit de l'assiette de construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel existant avant travaux éventuels d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Ces hauteurs sont réglementées comme suit :

- hauteur maximale au faîtage : **15 mètres**
- hauteur maximale à l'égout des toitures : **10 mètres**

La hauteur maximale au faîtage d'une annexe autorisée est fixée
- à **3,50 mètres** si elle est implantée sur la limite séparative du terrain.
- à **5 mètres** si elle est implantée en retrait de 3 mètres.

La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.

Article 11 UB : Aspect extérieur

L'autorisation de construire 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 mètres**, sauf si il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain ou de porches à l'ancienne.

L'implantation de toutes clôtures ou petites délimitations maçonnées, comme les murets, est interdite sur les usoirs.

Article 12 UB : Stationnement

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement (ou garages) situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'elle entraîne. La dimension minimale d'un emplacement est de 5 mètres par 2,50 mètres.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<u>Habitat :</u> <ul style="list-style-type: none">Par tranche entamée de 50 m² de SHON Dans la limite de 3 places maximum par logement	1
<u>Bureaux / services / commerces créés :</u> <ul style="list-style-type: none">Par tranche de 50 m² de SHON	1
<u>Restaurants</u> <ul style="list-style-type: none">Pour 4 couverts	1
<u>Hôtels :</u> <ul style="list-style-type: none">Par chambre	1
<u>Activités artisanales :</u> <ul style="list-style-type: none">Par tranche de 100 m² de SHON	1
Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire	

Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 200 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UB : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

La zone UC correspond à une zone déjà urbanisée et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de desservir les constructions à implanter. La majorité des constructions sont des habitations de loisirs.

Cette zone est scindée en trois secteurs :

- secteur UC1 : zone de loisirs à vocation résidentielle
- secteur UC2 : zone de loisirs à vocation résidentielle, aux contraintes paysagères plus fortes
- secteur UC3 : zone de loisirs conservant sa vocation d'origine

Ces trois secteurs sont différenciés dans les articles 9 UC, 10 UC et 11 UC.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables sur le site Internet de la Direction Des Territoires de la Moselle.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UC : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les étangs, les carrières
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille, de déchets de toutes natures
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées.

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

- La construction, l'aménagement et l'extension des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
à condition qu'elles n'excèdent pas **400 m²** de SHON
(surface hors œuvre nette).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UC : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et leurs positionnements doivent permettre de répondre à l'importance et à la destination des constructions et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie. La largeur minimale est fixée à **3,5 mètres**.

Voirie

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile voire accidentogène la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une emprise minimale de **6 mètres**. Par exception, les voies ne desservant qu'une ou deux constructions à usage d'habitation pourront avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.

Les voies en impasse de plus de **50 mètres** devront posséder une place de retournement.

Article 4 UC : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

⇒ Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

Les eaux non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales*

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

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UC : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions devront être réalisées à une distance minimale de 2 mètres à partir de toute voie ouverte à la circulation publique.

Les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres à compter des berges des cours d'eau.

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Par dérogation, les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol respecteront la règle suivante :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0,80 mètre.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins **3 mètres** doit être imposée entre deux constructions à usage principal non contiguës pour des raisons de sécurité.

Article 9 UC : Emprise au sol

Zones UC1 et UC2

L'ensemble des constructions ne devra pas dépasser une emprise au sol maximale de :

- **25 %** de la surface totale du terrain
- **200 m²**, annexes comprises

Pour les constructions annexes, l'emprise au sol est fixée à **20 m²**.

Dans le cas d'une reconstruction, l'emprise des bâtiments reste inchangée sauf lorsque l'application de la règle générale rend la situation plus favorable.

Zone UC3

L'ensemble des constructions ne devra pas dépasser une emprise au sol maximale de

- **15 %** de la surface totale du terrain
- **200 m²**

Pour les constructions annexes, l'emprise au sol est fixée à **20 m²**.

Dans le cas d'une reconstruction, l'emprise des bâtiments reste inchangée sauf lorsque l'application de la règle générale rend la situation plus favorable.

Article 10 UC : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au droit de l'assiette de construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel existant avant travaux éventuels d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Ces hauteurs sont règlementées comme suit :

Zone UC1

- | | |
|--|------------------|
| -hauteur maximale au faîtage : | 12 mètres |
| -hauteur maximale à l'égout des toitures : | 8 mètres |

Zone UC2

- | | |
|--|-----------------|
| -hauteur maximale au faîtage : | 9 mètres |
| -hauteur maximale à l'égout des toitures : | 6 mètres |

Zone UC3

- | | |
|----------------------------|-----------------|
| -hauteur maximale totale : | 6 mètres |
|----------------------------|-----------------|

La hauteur maximale au faîtage d'une annexe autorisée, pour l'ensemble de la zone UC, est fixée :

- à **3,50 mètres** si elle est implantée sur la limite séparative du terrain.
- à **5 mètres** si elle est implantée en retrait de 3 mètres.

La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.

Article 11 UC : Aspect extérieur

Dispositions générales

L'autorisation de construire 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 mètres**. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1 mètre.

Dispositions particulières (zone UC2)

Toitures

Pour la toiture, l'emploi de matériaux brillants ou réverbérants, de la tôle ondulée, est interdit.

Façades

Les couleurs des murs et des façades seront celles qui s'harmoniseront avec l'environnement immédiat. Le blanc pur est proscrit. En général, les couleurs vives et brillantes, les teintes criardes, seront interdites comme couleur principale du bâtiment.

Article 12 UC : Stationnement

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement (ou garages) situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'elle entraîne. La dimension minimale d'un emplacement est de 5 mètres par 2,50 mètres.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<u>Habitat :</u> <ul style="list-style-type: none">Par tranche entamée de 50 m² de SHON Dans la limite de 3 places maximum par logement	1
<u>Bureaux / services / commerces créés :</u> <ul style="list-style-type: none">Par tranche de 50 m² de SHON	1
<u>Restaurants</u> <ul style="list-style-type: none">Pour 4 couverts	1
<u>Hôtels :</u> <ul style="list-style-type: none">Par chambre	1
<u>Activités artisanales :</u> <ul style="list-style-type: none">Par tranche de 100 m² de SHON	1
Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire	

Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 200 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

Article 13 UC : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UC : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone UE correspond à une zone déjà urbanisée et à des secteurs regroupant les équipements et les installations d'intérêt public (équipements publics sportifs, éducatifs, culturels ou de loisirs, cimetière, etc.)

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables sur le site Internet de la Direction Des Territoires de la Moselle.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution
- Les constructions de logements
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping et le stationnement de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille, de déchets de toutes natures
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées.

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

Non réglementé

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UE : Accès et voirie

Non réglementé

Article 4 UE : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

⇒ Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

Les eaux non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ Eaux pluviales

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

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UE : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Les constructions devront être réalisées à une distance minimale de 2 mètres à partir de toute voie ouverte à la circulation publique.

Les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres à compter des berges des cours d'eau.

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Par dérogation, les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol respecteront la règle suivante :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0,80 mètre.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins **3 mètres** doit être imposée entre deux constructions à usage principal non contiguës pour des raisons de sécurité.

Article 9 UE : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 UE : Hauteur des constructions

Non réglementé

Article 11 UE : Aspect extérieur

L'autorisation de construire 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 UE : Stationnement

Non réglementé

Article 13 UE : Espaces libres et plantations

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UE : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé

CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone UL correspond à une zone de loisirs, occupée par des campings et du stationnement de caravanes.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables sur le site Internet de la Direction Des Territoires de la Moselle.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UL : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les étangs, les carrières
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille, de déchets de toutes natures
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées.

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

Non réglementé

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UL : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et leurs positionnements doivent permettre de répondre à l'importance et à la destination des constructions et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie. La largeur minimale est fixée à **3,5 mètres**.

Voirie

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile voire accidentogène la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une emprise minimale de **6 mètres**. Par exception, les voies ne desservant qu'une ou deux constructions à usage d'habitation pourront avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.

Les voies en impasse de plus de **50 mètres** devront posséder une place de retournement.

Article 4 UL : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

⇒ *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

Les eaux non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales*

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

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UL : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Les constructions devront être réalisées à une distance minimale de 2 mètres à partir de toute voie ouverte à la circulation publique.

Les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres à compter des berges des cours d'eau.

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Par dérogation, les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol respecteront la règle suivante :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0,80 mètre.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins **3 mètres** doit être imposée entre deux constructions à usage principal non contiguës pour des raisons de sécurité.

Article 9 UL : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser **70 m²**.

Article 10 UL : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au droit de l'assiette de construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel existant avant travaux éventuels d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale totale autorisée est de **6 mètres**.

La hauteur maximale totale est fixée :

- à **3,50 mètres** si elle est implantée sur la limite séparative du terrain.
- à **6 mètres** si elle est implantée en retrait de la limite séparative.

La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.

Article 11 UL : Aspect extérieur

L'autorisation de construire 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 mètres**.

Article 12 UL : Stationnement

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement (ou garages) situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'elle entraîne. La dimension minimale d'un emplacement est de 5 mètres par 2,50 mètres.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<u>Habitat</u> : <ul style="list-style-type: none">• Par tranche entamée de 50 m² de SHON Dans la limite de 3 places maximum par logement	1
<u>Bureaux / services / commerces créés</u> : <ul style="list-style-type: none">• Par tranche de 50 m² de SHON	1

<u>Restaurants</u> <ul style="list-style-type: none">• Pour 4 couverts	1
<u>Hôtels :</u> <ul style="list-style-type: none">• Par chambre	1
<u>Activités artisanales :</u> <ul style="list-style-type: none">• Par tranche de 100 m² de SHON	1
Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire	

Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 200 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

Article 13 UL : Espaces libres et plantations

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UL : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé

CHAPITRE 6 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

La zone UX correspond à des secteurs destinés à accueillir des activités artisanales.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables sur le site Internet de la Direction Des Territoires de la Moselle.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de logements
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping et le stationnement de caravanes
- Les parcs d'attractions

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées.

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

Non réglementé

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UX : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et leurs positionnements doivent permettre de répondre à l'importance et à la destination des constructions et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie. La largeur minimale est fixée à **3,5 mètres**.

Voirie

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile voire accidentogène la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 4 UX : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

⇒ *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

Les eaux non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales*

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

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Les constructions devront être réalisées à une distance minimale de 2 mètres à partir de toute voie ouverte à la circulation publique.

Les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres à compter des berges des cours d'eau.

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Par dérogation, les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol respecteront la règle suivante :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0,80 mètre.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins **3 mètres** doit être imposée entre deux constructions à usage principal non contiguës pour des raisons de sécurité.

Article 9 UX : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 UX : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au droit de l'assiette de construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel existant avant travaux éventuels d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale totale autorisée est de **15 mètres**.

Article 11 UX : Aspect extérieur

L'autorisation de construire 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 UX : Stationnement

Non réglementé

Article 13 UX : Espaces libres et plantations

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UX : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

La zone IAU est une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. Sont également autorisés les équipements et services qui en sont le complément normal, ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone IAU est réputée inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement et de construction portant sur tout ou partie de la zone, d'une surface minimale de 50 ares, à moins qu'elle ne concerne la totalité de la zone.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables sur le site Internet de la Direction Des Territoires de la Moselle.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 IAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

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

Les opérations d'aménagement et de construction, à condition que l'opération porte sur un minimum de 50 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 50 ares et qu'elle respecte le parti d'aménagement exposé au Document d'Orientations Particulières d'Aménagement.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 IAU : Accès et voirie

Non réglementé

Article 4 IAU : Desserte par les réseaux

En application de l'article 5 de l'arrêté de prescriptions générales des systèmes d'assainissement du 22 juin 2007, il est interdit de raccorder des eaux pluviales sur un réseau unitaire.

Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Article 5 IAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Les constructions devront être réalisées à une distance minimale de 2 mètres à partir de toute voie ouverte à la circulation publique.

Les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres à compter des berges des cours d'eau.

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Par dérogation, les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol respecteront la règle suivante :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0,80 mètre.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins **3 mètres** doit être imposée entre deux constructions à usage principal non contiguës pour des raisons de sécurité.

Article 9 IAU : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 IAU : Hauteur des constructions

Non réglementé

Article 11 IAU : Aspect extérieur

L'autorisation de construire 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 IAU : Stationnement

Non réglementé

Article 13 IAU : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus.
Les végétaux plantés sur les emprises publiques devront être choisis parmi les espèces locales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non règlementé.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

La zone IIAU est une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements, destinée à terme à l'urbanisation future.

En l'état actuel, la zone IIAU n'est pas urbanisable. Pour être urbanisable, elle devra faire l'objet d'un projet d'ensemble et d'une modification ou révision du P.L.U.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables sur le site Internet de la Direction Des Territoires de la Moselle.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

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

- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires,
à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- La réalisation des opérations,
à condition qu'elles soient prévues en emplacements réservés

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IIAU : Accès et voirie

Non réglementé

Article 4 IIAU : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 5 IIAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait de l'emprise publique.

Les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres à compter des berges des cours d'eau.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

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

Non réglementé

Article 9 IIAU : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 IIAU : Hauteur des constructions

Non réglementé

Article 11 IIAU : Aspect extérieur

Non réglementé

Article 12 IIAU : Stationnement

Non réglementé

Article 13 IIAU : Espaces libres et plantations

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IIAU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non règlementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A regroupe tous les espaces protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

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

- Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à condition d'être regroupés dans la mesure du possible sur un même site
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence sur les lieux de l'exploitation est nécessaire aux activités de l'exploitation agricole.
dans la limite d'une surface cumulée de **300 m²** de SHON par exploitation.
- L'adjonction de locaux pour des activités accessoires à l'exploitation agricole (local de commercialisation, gîte, auberge de ferme, camping à la ferme...) à condition que ces locaux soient intégrés ou accolés aux bâtiments d'exploitation et que cette activité cadre avec celle d'une exploitation agricole.
- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens,
à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations du sol admises ou soumises à des conditions particulières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 A : Accès et voirie

Non réglementé

Article 4 A : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Dispositions générales

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant, en tout point de la construction, les reculs suivants par rapport à l'emprise de toute voie publique ou privée

⇒ *Routes départementales* :

- **10 mètres** de l'axe de la RD 156E
- **25 mètres** de l'axe des RD 656

⇒ *autres voies et chemins y compris du domaine privé* :

- **5 mètres** de la limite de toute voie ouverte à la circulation publique.

⇒ *Cours d'eau*

- une marge de recul d'au moins **6 mètres** de part et d'autre des cours d'eau, à compter des berges.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, comprises entre 0 et 1,50 m.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Par dérogation, les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol respecteront la règle suivante :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0,80 mètre.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins **3 mètres** doit être imposée entre deux constructions à usage principal non contiguës pour des raisons de sécurité.

Article 9 A : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 A : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au droit de l'assiette de construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel existant avant travaux éventuels d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

⇒ *Bâtiment agricole* :

La hauteur de la construction ne doit pas excéder **12 mètres au faîtage** de la toiture.

⇒ *Logement* :

La hauteur de la construction ne doit pas excéder **9 mètres au faîtage** de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages spéciaux à usage agricole tels que silos, silos-tours, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ;
- aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions.

Article 11 A : Aspect extérieur

L'autorisation de construire 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 A : Stationnement

Non réglementé

Article 13 A : Espaces libres et plantations

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 A : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NF

La zone naturelle comprend les secteurs de la commune 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.

La zone NF correspond à une zone de forêts.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 NF : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

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

- Les constructions liées à l'exploitation de la forêt
A condition qu'elles n'excèdent pas 70m² de SHOB, qu'elles soient d'un seul niveau et inférieures à 10 mètres de hauteur
- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens,
à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations du sol admises ou soumises à des conditions particulières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 NF : Accès et voirie

Non réglementé

Article 4 NF : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 5 NF : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Dispositions générales

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant, en tout point de la construction, les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques :

⇒ *Routes départementales :*

- **15 mètres** de l'axe de la RD 156E
- **25 mètres** de l'axe des RD 656

⇒ *Autres voies et chemins y compris du domaine privé :*

- **5 mètres** de l'axe pour toutes les constructions

⇒ *Cours d'eau*

- une marge de recul d'au moins **6 mètres** de part et d'autre des cours d'eau, à compter des berges.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, comprises entre 0 et 1,50 m.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Par dérogation, les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol respecteront la règle suivante :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0,80 mètre.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins **3 mètres** doit être imposée entre deux constructions à usage principal non contiguës pour des raisons de sécurité.

Article 9 NF : Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser **70 m²** par unité foncière.

Article 10 NF : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au droit de l'assiette de construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel existant avant travaux éventuels d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur de la construction ne doit pas excéder **10 mètres au faitage** de la toiture.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ;
- aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions.

Article 11 NF : Aspect extérieur

L'autorisation de construire 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 NF : Stationnement

Non réglementé

Article 13 NF : Espaces libres et plantations

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 NF : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NJ

La zone naturelle comprend les secteurs de la commune 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.

La zone NJ correspond à une zone de jardins ceinturant les zones urbaines.

Elle comprend un secteur NJa, dans lequel s'appliquent des restrictions à l'urbanisation en aval du barrage de l'étang de Hirbach, conformément aux arrêtés préfectoraux en vigueur pris en ce sens sur le territoire de la commune de HOLVING.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 NJ : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

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

Dans toute la zone, à l'exception du secteur NJa:

- Les piscines et les constructions légères de type annexes, garages ou abris :
à condition qu'elles n'excèdent pas 70m² de SHOB, qu'elles soient d'un seul niveau et inférieures à 5 mètres de hauteur

Dans le secteur NJa :

- Les piscines et les constructions légères de type annexes, garages ou abris :
à condition qu'elles n'excèdent pas 10m² d'emprise au sol, qu'elles soient d'un seul niveau et inférieures à 5 mètres de hauteur

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 NJ : Accès et voirie

Non règlementé

Article 4 NJ : Desserte par les réseaux

Non règlementé

Article 5 NJ : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Les constructions devront être réalisées en limite de zone ou en retrait.

Toutefois, une marge de recul d'au moins **6 mètres** de part et d'autre des cours d'eau, à compter des berges devra être respectée.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Par dérogation, les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol respecteront la règle suivante :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0,80 mètre.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins **3 mètres** doit être imposée entre deux constructions à usage principal non contiguës pour des raisons de sécurité.

Article 9 NJ : Emprise au sol

Dans toute la zone, à l'exception du secteur NJa:

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser **70 m²** par unité foncière.

Dans le secteur NJa :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser **10 m²** par unité foncière.

Article 10 NJ : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au droit de l'assiette de construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel existant avant travaux éventuels d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale au faîtage d'une annexe autorisée est fixée :

- à **3,50 mètres** si elle est implantée sur la limite séparative du terrain.
- à **5 mètres** si elle est implantée en retrait de 3 mètres.

La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.

Article 11 NJ : Aspect extérieur

L'autorisation de construire 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 mètres**.

Article 12 NJ : Stationnement

Non réglementé

Article 13 NJ : Espaces libres et plantations

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 NJ : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé

GLOSSAIRE

Annexe : bâtiment lié à une occupation urbaine du sol autorisée, qui n'est pas destiné à accueillir de l'habitation et qui est détaché du bâtiment principal.

Emprise au sol : projection au sol de toutes les constructions (y compris abris ouverts).

Volumes principaux : Volumes dont l'emprise est la plus importante et qui a le faite le plus élevé.