

COMMUNE DE TETING SUR NIED

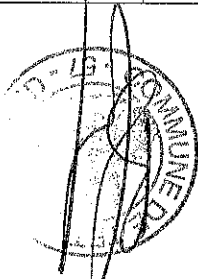
Plan Local d'Urbanisme

3

Règlement

Annexé à la DCM de Teting sur Nied, en date du 18 MAI 2009

Le Maire,



Elaboration P.L.U.		Modification P.L.U.		Mise à jour P.L.U.	
1 ^e	5 ^e	1 ^e	5 ^e	1 ^e	5 ^e
2 ^e	6 ^e	2 ^e	6 ^e	2 ^e	6 ^e
3 ^e	7 ^e	3 ^e	7 ^e	3 ^e	7 ^e
4 ^e	8 ^e	4 ^e	8 ^e	4 ^e	8 ^e
Publication	13.08.1987	Publication	13.08.1987	Publication	13.08.1987
Arrêté	24.11.1986	Arrêté	24.11.1986	Arrêté	24.11.1986
Approbation	05.06.1989	Approbation	05.06.1989	Approbation	05.06.1989

Révision simplifiée	1 ^{ère}	2 ^{ème}	3 ^{ème}	4 ^{ème}	5 ^{ème}
Prescription	03.11.2003				
Approbation	26.04.2004				

Révision P.L.U.	1 ^{ère} révision	2 ^{ème} révision	3 ^{ème} révision	4 ^{ème} révision	5 ^{ème} révision
Prescription			08.11.2004		
Arrêté	04.05.1992	06.11.2000	04.02.2008		
Approbation	03.05.1993	17.12.2001	18.05.2009		

RÈGLEMENT P.L.U.

Rédaction de mai 2009

SOMMAIRE

Pages

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3	Article 1. Champ d'application territorial du plan
3	Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.
7	Article 3. Division du territoire en zones
8	Article 4. Adaptations mineures
8	Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
8	Article 6. Sites Archéologiques
9	Article 7. Éléments paysagers et patrimoniaux
9	Article 8. Définitions

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

11	Dispositions applicables à la zone U
25	Dispositions applicables à la zone Ux

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

32	Dispositions applicables à la zone 1 AU
40	Dispositions applicables à la zone 1 AUx
46	Dispositions applicables à la zone 2 AU

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

49	Dispositions applicables à la zone A
----	--------------------------------------

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

56	Dispositions applicables à la zone N
----	--------------------------------------

ANNEXES

63

I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de TETING SUR NIED délimité sur les plans N° 4.1 à l'échelle de 1/5000^{ème} et N° 4.2 et 4.3. à l'échelle du 1/2000^{ème} par tiretés entrecoupés de croix.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES

LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS (au 1^{er} octobre 2007)

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R 111-14, R 111-16 à R111-20, R 111-22 à R 111-24..., les dispositions des articles R 111-2, R111-4, R111-15, R 111-21 restant applicables sur le territoire communal :

L'article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

L'article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

L'article R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

L'article R111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

L145-1 (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
L147-1 (loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).
L'éventuel plan d'exposition au bruit figure en annexe au PLU.

3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles

- L111-9 et L 111-10, L123-6 (dernier alinéa), L 311-2 et L 313-2 (alinéa 2) du Code de l'urbanisme et L 331-6 du Code de l'environnement :
- article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
 - article L111-10 : projet de travaux publics
 - article L123-6 : élaboration du PLU
 - article L311-2 : création d'une ZAC
 - article L313-2 : élaboration ou révision d'un PSMV
 - article L 331-6 (code de l'EnV.) : création d'un Parc National

4. Opérations d'utilité publique (L 421-6 du code de l'urbanisme):
 Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

5. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.

6. Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

5. Les zones délimitées en application de l'article L430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L430-2 et suivants.

6. Les périmètre de développement prioritaire délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;

7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} de l'article L126-1 du code rural ;

8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I^{er} du code minier ;

9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimitées en application des articles 109 et 109-1 du code minier;

10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L111-10 ;

12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L332-9 ;

13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement ;

14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

15. Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

7. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aires de stationnement :

Article L 123-1-2 du code de l'urbanisme

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L 123-1-3 du code de l'urbanisme

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locaux financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Article L 332-7-1 du code de l'urbanisme

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 € par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

8. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu aux articles R 462-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.
- Au delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au PLU ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du PLU et éventuellement complémentaires en application de l'article R 442-6 du Code de l'Urbanisme. La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L 442-9 alinéa 2, figure dans les annexes du PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

La zone U

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

La zone Ux

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

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Sont classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définitif des conditions d'aménagement et de développement durable y sont autorisés soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement et de développement durable et de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

≡ La zone 1 AU
 Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

≡ La zone 1 AVx
 Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

≡ La zone 2 AV
 Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

Sont classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

Sont classés 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.

En zone N peuvent être délimités à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones peuvent être divisées en secteurs.

Les limites de ces différentes zones et des secteurs, figurant sur les documents graphiques. Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINIERES

Les règles et servitudes définies par le 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 (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle - le 18 novembre 1996 à effet à compter du 4 janvier 1997 prévoit : article D 51 « le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ». Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avant le 31 décembre 2001.

ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le code du patrimoine (articles L522-1 à L 522-4, L531, L541, L544, L621-26).
L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

1) Modalités de consultation du SRA

Les modes de saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie) sont régies par les articles L522-1 à L522-4 du code du patrimoine. Les opérations d'archéologie préventive sont décidées par le Préfet de Région lorsque des travaux, publics ou privés, sont susceptibles d'affecter le patrimoine archéologique. En application des articles L522-1 à L522-4 du code du patrimoine, le diagnostic et/ou fouille sont prescrits par l'Etat préalablement à l'aménagement des sites. Lorsque des vestiges immeubles méritent d'être conservés en place, le Préfet de Région peut prescrire leur conservation, totale ou partielle, ou bien la modification du projet.

Seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :
- toute demande d'autorisation d'urbanisme définie dans l'article 1^{er} du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002, concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.

- toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant des projets de plus de 3000 m² d'emprise sur le reste du territoire communal.

2) En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 METZ Cedex 1 ☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent pas être détruits

avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L114-3 à L114-5 du code du patrimoine.

ARTICLE 7 – ELEMENTS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

Les plans locaux d'urbanisme, au titre du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, peuvent identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les monuments à protéger au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7° du code de l'urbanisme, tel qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis, en vertu de l'article R 421-28 e) du code de l'urbanisme : « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : [...] Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur».

ARTICLE 8 - DEFINITIONS

Annexe : bâtiment à fonction de dépendances, non accolé à la construction principale. Ainsi, les garages ou autres dépendances accolés ou intégrés à la construction principale en font partie, et sont donc soumis aux mêmes règles que la construction principale.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

II

ZONE U

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part, au centre ancien de la commune et aux zones d'extension d'habitat.

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

La zone U comporte divers secteurs :

- secteur Ua : centre ancien de la commune, où les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.
- secteur Ub : secteur d'extension de l'habitat, avec un sous secteur Ubl (quartiers d'origine militaire) et Ubi (tissu urbain situé en zone inondable).
- secteur Ul : secteur réservé aux équipements publics de sport et de loisirs.

L'article R111-2 du code de l'urbanisme sera notamment appliqué :

- dans les périmètres "installations classées" indiqués dans le rapport de présentation.
- dans le périmètre de la zone inondable de la Nied allemande, figurant aux plans graphiques.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. En secteur Ua et Ubl, les démolitions des constructions principales sont soumises à permis de démolir.

3. Les monuments culturels répertoriés sur les documents graphiques, protégés au titre de l'article 7 de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, devront être conservés en l'état actuel, à défaut de restauration.

4. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les discothèques ;

- exceptés les dépôts liés aux activités économiques présentes, sont interdits les dépôts de toutes natures¹ en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;
- les carrières ou décharges, déchetteries, casses ou garages de réparation ;

- les habitations légères de loisirs² ;
- l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- l'entreposage de caravanes hors remise sur un terrain ne supportant pas la construction d'habitation ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les nouvelles exploitations agricoles ;
- les chenils³ ;
- les constructions à usage industriel ;

- les installations et constructions liées aux parcs d'attraction et de jeux permanents, aux stands et champs de tir, aux aires aménagées pour la pratique des sports motorisés ;

- les abris à animaux lorsque l'unité foncière est prolongée en secteur Nj ;

- en secteur Ua :
- les constructions à usage d'habitation qui génèrent ou génèreront une implantation en deuxième ligne, hors secteurs organisés en placettes dans la rue de Hémering ;
- l'excauation des usoirs ou espaces assimilés⁴, pour l'accès au sol des constructions ;
- sauf prescriptions graphiques spécifiques, les constructions (murs et clôtures y compris) au droit des usoirs ou espaces assimilés, en dehors de toute mise en valeur du patrimoine communal ;
- les remblais et la création d'obstacles à l'écoulement des eaux au droit de la zone inondable de la Nied Allemande figurant sur les plans de zonage ;
- les éoliennes privées ;

- excepté les ouvrages publics, la construction de bâtiments et de murs à moins de 6 mètres de part et d'autre de la rive des cours d'eau ;

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

¹ le stockage de bois de chauffage et de bois destiné à être travaillé n'est pas concerné par cette prescription

² construction à usage d'habitation, destinée à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontable ou transportable, dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente dans un cadre collectif (maisons familiales, villages de vacances)

³ chenils : élevage ou gardiennage de chiens

⁴ Espace libre entre la façade sur rue des constructions et l'emprise publique des voies ouvertes à la circulation publique

2. Les constructions à usage agricole à condition :
 - a) qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les dépôts liés aux activités économiques, à condition qu'ils soient pratiqués sur le même terrain que l'activité en question et qu'ils soient entourés d'une haie suffisamment haute et large pour masquer ces dépôts.
4. Les entrepôts commerciaux, à condition qu'ils soient liés aux activités existantes dans la zone.
5. Dans le secteur Ubi, les constructions non mentionnées à l'article U1, à condition qu'elles ne nécessitent ni excavations, ni sous sol, et que les pièces susceptibles d'accueillir des biens et des personnes soit situées au dessus de la cote des plus hautes eaux connue.
6. En secteur Ul, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les commerces.
7. En dehors des piscines, pergolas, tonnelles, vérandas, serres, carports, les annexes des habitations à condition :
 - a) qu'il n'y ait pas plus de deux constructions à usage d'annexes sur l'unité foncière supportant la construction d'habitation
 - b) que les abris à animaux n'abritent pas d'animaux autres que volailles, moutons, lapins ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
8. L'entrepôt de caravanes sur le terrain abritant l'habitation, à condition qu'elles ne soient pas entrecoupées à l'avant de l'habitation.
9. Les ouvrages techniques, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics, d'intérêt général.
10. Les panneaux solaires, à condition d'être intégrés dans les toitures ou placés sur les toitures.
11. Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement de constructions et ouvrages autorisés dans la zone ou aux infrastructures de transport terrestres.
12. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
13. A l'intérieur des couloirs de bruit inscrits sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U1 et concernées par les arrêtés préfectoraux n°99-2 – DDE/SR du 29 juillet 1999⁵ et n° 04-07 DDE/SR du 09 novembre 2004⁶, à condition qu'elles respectent les dispositions de ces arrêtés.

⁵ relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres (RN et RD) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du département de la Moselle

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1 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.

2. En secteur Ua, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :

- a) 6 mètres d'emprise pour la chaussée d'une voie de distribution primaire
- b) 5 mètres d'emprise pour la chaussée d'une voie de desserte secondaire
- c) 3 mètres d'emprise pour une voie réservée aux modes de déplacements doux (piétons, cyclistes...)
- d) 1,50 mètres d'emprise libre d'obstacles par trottoir

3. En secteurs Ub, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,50 mètres d'emprise, avec :

- 5 mètres minimum d'emprise pour la chaussée,
- 1,50 mètres minimum d'emprise libre d'obstacles par trottoir

4. 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.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies piétonnes, les chemins de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.

3. Aucun accès nouveau sur la déviation de la RD 110D ne sera autorisé.

⁶ relatif au classement des infrastructures de transports ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du Département de la Moselle

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

La zone U est en assainissement collectif : il y a obligation de raccordement ; les travaux de pose de boîtes de branchements sont à réaliser par le service assainissement de la CCDF.

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif. Dans ce cas, les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

En secteur Ua :

- a) la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Si la situation du terrain ou la configuration du bâti environnant ne permettent pas d'observer les prescriptions précédentes, la façade sur rue des constructions principales devra se situer dans une bande de 5 mètres de large mesurée depuis l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

b) Toutefois, pour l'extension des constructions principales existantes ne respectant pas ces règles, des implantations autres que celles ci peuvent être admises, lorsque le retrait permet d'aligner l'extension avec la construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

c) Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

d) La façade sur rue du bâtiment principal du château devra conserver le même recul par rapport à l'alignement de la voie publique.

2. En secteur Ub :

a) La façade sur rue et sur 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 publiques ou de l'emprise des voies privées existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, en sous secteur Ub1, les garages pourront être construits ou étendus dans l'alignement des batteries de garages existantes.

b) Pour les extensions des constructions principales ne respectant pas ces règles, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises, lorsque le retrait permet d'aligner l'extension avec la construction existante, dans le but de former une unité architecturale, et à condition de ne pas entraîner de rapprochement plus important de la construction par rapport à l'alignement des voies publiques ou l'emprise des voies privées existantes, à créer ou à modifier.

c) Le recul minimal des constructions par rapport à l'emprise publique des chemins piétonniers, cyclables et des espaces verts est fixé à 3 mètres.

d) Au droit de la déviation de la RD110D, toute construction respectera un recul minimal de 10 mètres à compter du bord de chaussée de cette voie.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, collectifs ou à leurs annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. En secteur Ua

a) en façade sur rue, les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre lorsque le terrain a une façade sur rue intérieure ou égale à 15 mètres. Cette prescription ne s'applique pas aux annexes édifiées à l'arrière de la construction principale.

b) Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure à 15 mètres :

- en cas de mitoyenneté sur les deux limites du terrain, la construction devra être bâtie de limite à limite en façade sur rue ; cette prescription ne s'applique pas aux annexes édifiées à l'arrière de la construction principale.

- en cas de mitoyenneté sur une seule limite du terrain, la construction devra être édifiée sur cette limite en façade sur rue. Cette prescription ne s'applique pas aux annexes édifiées à l'arrière de la construction principale. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte l'autre limite du terrain, la distance par rapport à celle-ci, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- dans les autres cas, et en limite arrière du terrain, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

c) L'implantation du bâtiment principal du château devra être conservée, comme figurant sur les plans graphiques.

2. En secteur Ub :

- a) A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la ou les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

b) En sous secteur Ub1, la mitoyenneté des constructions principales devra être conservée le cas échéant, cette prescription ne s'appliquant pas aux extensions des constructions principales ou aux dépendances.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, collectifs ou à leurs annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

2. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, collectifs ou à leurs annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

1. En secteur Ub, l'emprise au sol totale maximale des constructions édifiées sur un même terrain est fixée à 50% de la surface du terrain.

2. En secteurs Ua et Ub, l'emprise au sol totale maximale des constructions annexes à l'habitation est limitée à 40m² sur un même terrain. Cette prescription ne s'applique pas aux vérandas, serres, carports, tonnelles, pergolas, piscines, garages des constructions collectives.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, collectifs ou à leurs annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. En secteur Ua :

a) en secteur de bâti continu :

- en façade sur rue, la hauteur de la construction à l'égout de toiture et au fatage, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, devra s'inscrire dans la variance des égouts de toiture et des fatages des constructions principales voisines les plus proches. Cette prescription ne s'applique pas aux annexes édifiées à l'arrière de la construction principale.
- la hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture et au fatage ne devra pas être supérieure à la hauteur maximale à l'égout de toiture et au fatage des constructions principales voisines les plus proches.

b) en secteur de bâti discontinu :

- la hauteur maximale des constructions, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture, avec possibilité d'aménager un niveau sous comble. La pente de toit des constructions principales doit être comprise entre 30 et 40° (57,7 à 83,9%).

2. En secteur Ub :

a) Excepté au droit du sous secteur Ub1, la hauteur maximale de la construction projetée, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture et à 9 mètres au fatage.

b) En sous secteur Ub1,

- en secteur de bâti mitoyen, la hauteur de la construction projetée, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, devra respecter la hauteur à l'égout de toiture et au fatage des constructions principales, des hauteurs moins importantes que celles prévues ci-dessus peuvent être admises à condition d'aboutir à un résultat harmonieux avec la construction principale.
- en secteur de bâti libre, la hauteur maximale de la construction projetée, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture et à 10 mètres au fatage.
- lorsque des garages sont étendus ou construits en continuité des batteries de garages existantes, les hauteurs existantes à l'égout de la toiture et au fatage devront être conservées.

- la hauteur maximale des annexes, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 3,50 mètres à l'égout de toiture⁷ et à 4,50 mètres au fatage.

- 3. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

- 4. La hauteur maximale des annexes à l'habitation, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 3,50 mètres à l'égout de toiture⁸ et à 4,50 mètres au fatage.

- 5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, collectifs ou à leurs annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- ⇒ le volume et la toiture : les prescriptions concernant la couverture et la forme des toitures ne s'appliquent pas :
 - aux constructions ou installations utilisant des matériaux ou techniques innovants
 - découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou d'une démarche similaire,
 - à la mise en place de processus utilisant les énergies renouvelables (ex : panneaux solaires....).

- ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur : des échantillons des couleurs prévues en recouvrement des façades et murs devront être délivrés lors des autorisations d'urbanisme (PC, DP...). Le blanc pur et les couleurs vives et brillantes sont interdits pour les façades et les murs, hors équipements publics ou collectifs.

- ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ⇒ l'adaptation au sol.

2. En secteur Ua spécifiquement :

Les toits des constructions principales

- les toits des constructions principales seront à deux pans, avec fatage parallèle à la rue. Toutefois, en secteur de bâti discontinu, les architectures de toits différentes existantes pourront être conservées pour toute adaptation, réfection, extension, changement de destination.

⁷ Ou en cas de toit plat ou mono pan
⁸ Ou en cas de toit plat ou mono pan

- la couverture des toits des constructions principales sera faite de tuiles ou imitation tuiles, de teinte naturelle rouge-terre cuite et d'aspect mat ; le type de tuiles (ou imitation tuiles) sera choisi parmi les types déjà existants en secteur Ua.
- En façade sur rue, les renfoncements de toits sont interdits.
- En façade sur rue, les ouvertures de toits devront être intégrées à la pente du toit, les verrières d'angle étant interdites.

Les éléments de façades des constructions principales

- Les façades sur rue des constructions principales seront d'aspect crépi (crépi véritable ou bardage d'imitation), d'aspect enduit (enduit véritable ou bardage d'imitation), ou d'aspect pierres apparentes⁹.
- Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne devront pas restés nus.
- Les façades sur rue aveugles sont interdites, au moins une ouverture par étage devant être faite.
- En façade sur rue, la proportion verticale des portes et fenêtres sera conservée, ou respectée en cas de nouvelle construction. Toutefois, pour un bâtiment existant, si la proportion des fenêtres et portes est horizontale, celle ci pourra être conservée.
- En façade sur rue, les encadrements des ouvertures seront préservés pour les constructions en étant pourvues.
- En façade sur rue, sont interdits les balcons, les terrasses, les vérandas et les sas entièrement vitrés.
- En façade sur rue, les ouvertures de grenier seront préservées pour les constructions en étant pourvues.
- Les paraboles ne devront pas être visibles de la rue de desserte ; toutefois, si en raison de contraintes techniques, la parabole doit être installée en façade sur rue ou sur pignon, elle sera fixée à ladite façade, et peinte de couleur du même camatien que celle de la façade à laquelle elle est fixée.
- Les auvents seront constitués de bois et tuiles¹⁰, de fer forgé ou de matériaux translucides (verre ou PVC incolores, non ondulés).
- En façade sur rue, les conduits extérieurs de cheminées sont interdits.

- Château de Teting sur Nied : le style architectural, la couverture du toit, les éléments de décoration (volets battants, marquise, faïta...), les diverses proportions seront à conserver pour tous travaux ; le mur d'enceinte devra également être conservé.

Les annexes et dépendances

- Si les annexes sont visibles de la rue de desserte de la construction principale, elles seront réalisées en dur et s'apparenteront à l'architecture, aux matériaux constitutifs et à la teinte du bâtiment principal. Le toit sera à deux pans, avec sens de fatage identique à celui de la construction principale, la couverture sera faite de tuiles, imitations tuiles, d'aspect mat et de teinte naturelle rouge-terre cuite. Lorsque les annexes ne sont pas visibles de la rue de desserte de la construction principale, elles seront réalisées soit en dur et s'apparenteront à l'architecture, aux matériaux constitutifs et à la teinte du bâtiment principal, soit en bois (type châlet). Le toit sera à deux pans, mono-pan ou plat, la couverture étant faite de tuiles, imitations tuiles, bois ou shingle.

⁹ Soit véritable avec appareillage local de pierres, soit bardage d'imitation respectant l'appareillage local de pierres

¹⁰ Identiques à celles du toit de la construction principale

- Les dépendances accolées au bâtiment principal devront s'apparenter à l'architecture et aux matériaux constitutifs du bâtiment principal.
- Ces prescriptions ne concernent pas les serres, vérandas, carports, pergolas, tonnelles, piscines.

Les clôtures

- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives à l'avant de la façade sur rue des constructions principales observeront une hauteur maximale de 1,20 mètres et seront constituées :
 - d'un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur, seul ou non,
 - d'une grille ou palissade, seule ou non,
 - d'une haie végétale seule ou non,
- Pour des maisons individuelles, l'implantation des clôtures sur rue devra permettre l'aménagement d'au moins un emplacement non clos sur le terrain.

- Les clôtures en limites séparatives non situées à l'avant de la façade sur rue des constructions principales observeront une hauteur maximale de 2 mètres, les toles ondulées, bac acier ou similaires étant interdits à cet usage. En Ua, ces clôtures pourront s'apparenter à des murs. Ces murs devront être crépis ou en pierres d'appareillage local.
- Les phares allongés non dirigés vers la façade des bâtiments d'activités économiques sont interdits ; les enseignes seront installées en façade sur rue, en dessous de l'égot de toiture.

3. En secteur Uib spécifiquement :

- Les façades et murs carrés en tout ou partie sont interdits.
- L'emploi de toles galvanisées, émaillées, ondulées, fibro-ciment ou similaire en plaques ondulées, ou tout élément de couverture ou de bardage brillants ou de couleur vive est interdit pour les constructions principales.
- Hors vérandas, les dépendances des constructions principales devront s'apparenter à l'architecture, aux matériaux et aux couleurs des constructions principales, de façon à obtenir un résultat harmonieux.
- Les annexes des constructions principales seront soit en dur et s'apparenteront alors à l'architecture, aux matériaux constitutifs et à la teinte du bâtiment principal, soit en bois (de type chalet), soit prêts à monter (en résine, métal, bois...); ces prescriptions ne concernent pas les serres, carports, pergolas, vérandas, tonnelles, piscines.
- Clôtures :
 - sur rue : elles auront une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles seront constituées d'un mur bahut de 0,8 mètres maximum de hauteur, et/ou d'un dispositif à claire voie¹¹, et/ou d'une haie végétale ; dans le cas d'une haie végétale seule, sa hauteur sera limitée à 2 mètres maximum.
 - en limite séparative : elles auront une hauteur maximale de 2 mètres. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent s'harmoniser avec la façade principale en ce qui concerne leur aspect (nature des enduits, teinte...)
 - L'utilisation de toles ondulées, bac acier ou similaires est interdite pour les clôtures.

¹¹ Le grillage non rigide étant interdit à cet effet

4. S'appliqueront en plus en sous secteur Ubl :

- les façades des constructions principales seront enduites ou crépies ;
- les éléments maçonnés et briques rouges apparents resteront apparents sur les constructions en étant pourvus ;
- la couverture des toits des constructions sera faite de tuiles¹² ou imitation tuiles, de teinte rouge-terre cuite, non flammée, et mate lorsque la pente de toit est suffisante pour l'installation de ces matériaux. Dans le cas contraire, les matériaux de couverture devront être de teinte rouge-terre cuite et mate. Les toits des extensions et dépendances seront couverts du même matériau que celui des toits des constructions principales.
- pour les constructions principales en étant pourvus, le débord des toitures, les poutres et le lattage apparents seront à préserver. Cette prescription ne concerne pas les extensions non inscrites dans l'alignement de la hauteur à l'égout de la construction principale, ni les annexes ;
- pour tous travaux, la proportion existante des fenêtres devra être conservée, les fenêtres rondes ou de forme absente dans le quartier étant interdites ;
- ouvertures de toits : les lucarnes existantes seront préservées ; en cas de création de nouvelles ouvertures de toits, celles-ci seront soit des fenêtres de toits (les verrières d'angles étant interdites¹³), soit des lucarnes de typologies existantes en Ubl.
- les cheminées des constructions principales, si elles ne conservent pas leur aspect brique rouge, seront soit crépies ou enduites, de même teinte que les façades de la construction principale, soit bardées, de même teinte que la couverture du toit de la construction principale.
- les auvents seront couverts de tuiles identiques à celles du toit de la construction principale ;
- en cas de reconstruction, la nouvelle construction principale devra rester dans l'esprit des constructions du sous secteur Ubl (hauteurs, toitures, aspect extérieur, ouvertures.....).

5. Pour les constructions principales, les copies de modèles étrangers à la région, les chalets de rondins de bois sont interdits.
6. Aux embranchements des voies avec la rue principale, dans un couloir de 5 mètres de large comptés à partir du cèdez le passage ou du STOP jusqu'à l'axe de plantation ou d'implantation, et sur la totalité de la limite du terrain dominant sur la rue principale, une hauteur maximale de 0,80 mètres comptée depuis le TN de la route principale est prescrite pour la clôture sur rue.
7. Les murs de clôtures visés par le graphisme « mur de clôture à préserver » devront être conservés et entretenus.
8. Les prescriptions spécifiques ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général, ni aux équipements publics, collectifs ou à leurs annexes.

¹² tuiles mécaniques existantes en Ubl ou panneaux tuiles de même typologie
¹³ Verrières d'angles : fenêtres dont le cadre de l'ouvrant est inscrit à la fois dans le toit et en façade de la construction.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- a) En secteur Ua :
- logement : 1 emplacement
 - hôtel : 1 emplacement par chambre
 - restaurant : 1 emplacement pour 12 m² de salle
 - commerce supérieur à 100m² de surface de vente :
 - salles de cinéma, réunions, spectacles : 1 emplacement pour 40 m²
 - bureaux et services : 1 emplacement pour 10 places
 - hôpital, clinique : 1 emplacement pour 5 lits
 - maison de retraite : 1 emplacement pour 10 lits

- b) En secteur Ub :
- maison individuelle 3 emplacements, dont 2 en extérieur
 - studio ou 1 pièce 1 emplacement
 - logement de 2 pièces ou plus 2 emplacements

- hôtel 1,5 emplacement par chambre
- restaurant 1,5 emplacements pour 10 m² de salle
- commerce supérieur à : 1 emplacement pour 20 m² de surface vente
- 100 m² de surface de vente : 1 emplacement pour 5 places
- salles de cinéma, réunions, spectacles 1 emplacement pour 15 m²
- bureaux et services 1 emplacement pour 3 lits
- hôpital, clinique 1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite, établissement médicalisé 1 emplacement pour 25 m²
- artisanat

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. 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 en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^{er} alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31.5.1990.
6. Voir article 2, alinéa 7 des dispositions générales.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les éléments végétaux de la clôture en façade sur rue devront être plantés à au moins 1 mètre de la limite du terrain en façade sur rue.
3. En secteur Ub, sous secteur Ubl excepté, l'espace libre situé entre la façade principale de la construction principale et l'emprise ou l'alignement de la voie publique ou privée est inaccessible, sauf murs de clôture, tonnelles, carports, pergolas, piscines.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone comporte un secteur spécifique :

- secteur Uxa, réservé aux activités de traitement et à la valorisation des déchets ; celui-ci comporte un sous secteur Uxai, correspondant à la zone inondable de la Nied allemande.
- L'article R111-2 du code de l'urbanisme sera notamment appliqué dans le périmètre de la zone inondable de la Nied allemande, figurant aux plans graphiques.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

ARTICLE Ux*1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou engendrant des risques et nuisances incompatibles avec le caractère des secteurs urbains voisins (bruits, trépidations, odeurs...);

- les carrières ou décharges (hors CSDU), déchetteries ou casses,

- les dépôts non liés aux activités admises, notamment de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, vieux véhicules désaffectés,

- l'aménagement de terrains de camping, les habitations légères de loisirs,

- l'entrepasage de caravanes hors garages collectifs prévus à cet effet¹⁴,

- les installations et constructions liées aux parcs d'attraction et de jeux permanents, aux stands et champs de tir, à la pratique des sports motorisés,

- les constructions à usage agricole, les chenils,

- en secteur Uxai, les affouillements et exhaussements des sols (hors ceux liés aux piézomètres), ainsi que toute OUS non admise à l'article Ux2,

¹⁴ Sauf si l'activité consiste à vendre des caravanes

- excepté les ouvrages publics, la construction de bâtiments et de murs à moins de 6 mètres de part et d'autre de la rive des cours d'eau.

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
2. L'entreposage de caravanes ou résidences mobiles de loisirs, à condition d'être réalisé dans des garages collectifs prévus à cet effet¹⁵.

3. Dans le secteur Uxa :
 - les constructions et installations ou OUS visées à l'A.P.n°2007-DEDD/IC-72 du 07 mars 2007, à condition d'être liées ou nécessaires au traitement et à la revalorisation des déchets ;
 - Dans le sous secteur Uxai, ces constructions et installations (hors piézomètres) sont admises à condition qu'elles ne nécessitent ni excavations, ni sous sol, et que leur plate forme soit située à au moins 1 mètre au dessus de la cote des plus hautes eaux.
4. A l'intérieur des couloirs de bruit inscrits sur les documents graphiques, les constructions non mentionnées à l'article Ux1 et concernées par l'arrêté préfectoral n° 04-07 DDE/SR du 09 novembre 2004, à condition qu'elles respectent les dispositions de cet arrêté.

5. En dehors du secteur Uxai, les affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

6. La réalisation de piézomètres, à condition qu'ils soient liés au suivi de l'impact du centre de stockage de déchets sur les eaux souterraines.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. 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.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.

3. 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.

II - Accès

¹⁵ Sauf si l'activité consiste à vendre des caravanes ou résidences mobiles de loisirs

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies piétonnes, les chemins de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

3. L'accès aux piézo mètres figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique devra être maintenu.

4. La création d'accès nouveaux sur la déviation de la RD 110D est interdite.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

Des conventions de rejet devront être conclues avec le service assainissement de la CCDUF.

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions.

ARTICLE Ux 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée doit être implantée à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

2. Au droit de la RD 110D, toute construction respectera un recul minimal de 10 mètres à compter du bord de chaussée de cette voie.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, collectifs ou à leurs annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services ou concourant aux missions des services publics, ou d'intérêt général.

ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, collectifs ou à leurs annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

2. Cette règle ne s'applique ni aux annexes (garages, abris...), ni aux équipements publics, collectifs ou à leurs annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 12 mètres.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, collectifs ou à leurs annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture : les prescriptions concernant la couverture des toitures ne s'appliquent pas aux panneaux solaires.
 - les matériaux, l'aspect et la couleur : des échantillons des couleurs prévues en recouvrement des façades et murs doivent être délivrés lors des autorisations d'urbanisme (PC, DP...).
 - les éléments de façade, tels que les percements et balcons,
 - l'adaptation au sol

2. Les dépendances devront s'apparenter à l'architecture et aux matériaux constitutifs du bâtiment principal.

3. Les enseignes devront être intégrées aux façades, sans dépasser le faîtage ou l'acrotère.

4. Les façades des constructions seront obligatoirement crépies et/ou revêtues d'un bardage (hors tole ondulée) et/ou vitrées. Tout matériau brillant, réfléchissant, de couleur vive ou blanche est interdit.

5. Les toits en tole ondulée sont interdits. La couverture des toits sera faite avec des matériaux de couleur rouge-terre cuite, noire ou grise, de teinte mate, les toits pouvant également être végétalisés.

6. Les aires de stockage à l'air libre devront être entretenues. Seront notamment prises toutes les mesures susceptibles de réduire leur impact visuel (choix de l'implantation, nature de la clôture...).

7. Les clôtures sur rue observeront une hauteur maximale de 2 mètres. Elles seront constituées au choix avec associations possibles, d'un mur bahut de 0,8 mètre maximum de hauteur, d'un dispositif à claire voie¹⁶, d'une haie végétale. Les murs pleins sont interdits à cet effet.

¹⁶ Le grillage non rigide étant interdit à cet effet

9. Hormis le premier alinéa, ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- hôtel : 1 emplacement par chambre
- restaurant : 1 emplacement pour 10m² de salle
- commerce: 1 emplacement pour 20m²
- bureaux : 1 emplacement pour 15m²
- artisanat : 1 emplacement pour 50m²
- atelier automobile : 1 emplacement pour 50m²

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

3. Voir article 2, alinéa 7 des dispositions générales.

ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2. Les éléments végétaux de la clôture sur rue devront être plantés à au moins 1 mètre de la limite du terrain en façade sur rue.

3. L'espace libre entre la façade principale de la construction principale et l'emprise ou l'alignement de la voie publique ou privée est inconstructible ; les murs de clôture et les aires de stationnement, installations et constructions liées aux aires de stationnement ne sont pas concernés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

III

ZONE 1 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée destinée essentiellement à l'habitat.

La zone 1 AU comporte trois secteurs spécifiques :

- le secteur 1AUA, où les constructions au coup par coup sont autorisées ;
- le secteur 1AUd, réservé aux dépôts de déchets inertes ;
- le secteur 1AUL, réservé aux activités de sports et de loisirs ;

L'article R 111-2 du code de l'urbanisme sera notamment appliqué dans les périmètres installations classées indiqués dans le rapport de présentation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Rappel

1. L'édition des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou engendrant des risques et nuisances incompatibles avec le caractère des secteurs urbains voisins (bruits, trépidations, odeurs...), ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- en dehors du secteur 1AUd, les dépôts de toutes natures¹⁷ en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges, déchetteries, casses ou garages de réparation,
- les stations services et dépôts d'hydrocarbure,
- les habitations légères de loisirs, l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs,
- l'entreposage de caravanes sur un terrain ne supportant pas la construction d'habitation,

¹⁷ le stockage de bois de chauffage et de bois destiné à être travaillé n'est pas concerné par cette prescription

- les garages collectifs de caravanes
- les exploitations agricoles
- les chenils et les installations d'élevage de toute nature,
- les constructions à usage industriel,
- les discothèques,
- les installations et constructions liées aux parcs d'attraction et de jeux permanents, aux stands et champs de tir, aux aires aménagées pour la pratique des sports motorisés,
- les abris à animaux lorsque l'unité foncière est prolongée en secteur Nj,
- en secteur IAU, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, de commerces et de services, de bureaux,
- les excavations ou exhaussements des sols à des fins de mise en place d'étangs,
- en dehors des clôtures, toute construction en secteur IAU,
- les éoliennes privées,
- excepté les ouvrages publics, la construction de bâtiments et de murs à moins de 6 mètres de part et d'autre de la rive des cours d'eau.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1, à condition :

a) qu'elles fassent partie d'une opération comprenant au minimum 5 constructions principales et 10 constructions principales dans le secteur IAU à l'Est de la rue de Hémering; dans les secteurs IAU, et IAUa, les constructions au coup par coup sont autorisées.

b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délais de terrain inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone. Peut être fait l'objet d'une seule opération, les secteurs résidentiels dont la superficie ne permet pas de réaliser le nombre de constructions principales minimum exigé; lorsque ces secteurs résidentiels ont été équipés par une opération antérieure, les constructions au coup par coup sont autorisées.

2. Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées à condition :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.

b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

3. En secteur IAUd, les dépôts de déchets, à condition qu'ils soient strictement inertes (terres, granulats, gravats non pollués, déchets de verre, briques, tuiles et céramiques, pierres, bétons, enrobés bitumeux sans goudron).

4. Les entrepôts commerciaux, à condition qu'ils soient établis sur le même terrain et dans la même zone que le commerce en question.

5. En dehors des piscines, pergolas, tonnelles, vérandas, serres, carports, les annexes des habitations à condition :

a) qu'il n'y ait pas plus de deux constructions à usage d'annexes sur l'unité foncière supportant la construction d'habitation,

b) que les abris à animaux n'abritent pas d'animaux autres que volailles, lapins ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

6. L'entreposage de caravanes sur le terrain abritant l'habitation, à condition qu'elles ne soient pas entreposées à l'avant de l'habitation.

7. Les ouvrages techniques, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics, d'intérêt général.

8. Les panneaux solaires, à condition d'être intégrés dans les toitures ou placés sur les toitures.

9. Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement de constructions et ouvrages autorisés dans la zone ou aux infrastructures de transports terrestres.

10. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AU 1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cinémètre, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

11. A l'intérieur des couloirs de bruit inscrits sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU1 et concernées par l'arrêté préfectoral n° 04-07 DDE/SR du 09 novembre 2004¹⁸, à condition qu'elles respectent les dispositions de cet arrêté.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - Voirie

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

¹⁸ relatif au classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du Département de la Moselle

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,50 mètres d'emprise :
 - 5 mètres d'emprise minimum pour la chaussée,
 - 1,50 mètres d'emprise minimum libre d'obstacles pour un trottoir.
3. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 3 mètres d'emprise.
4. 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.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies piétonnes, les chemins de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.
3. Aucun accès nouveau sur la future voie de contournement de la RD20 ne sera autorisé.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

Les zones IAU sont potentiellement raccordables aux réseaux d'assainissement, elles sont donc à considérer en assainissement collectif.

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphonie - Télédistribution

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphonie et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions.

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :

- voie de contournement Est de Teting : 10 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
- autres voies : 5 mètres comptés depuis l'alignement de la voie

2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, collectifs ou à leurs annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, collectifs ou à leurs annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 m.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, collectifs ou à leurs annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale maximale des constructions à édifier sur un même terrain est fixée à 50% de la surface du terrain.

2. L'emprise au sol totale maximale des constructions annexes à l'habitation est limitée à 40 m² sur un même terrain. Cette prescription ne s'applique pas aux vérandas, serres, carports, tonnelles, pergolas, piscines, garages des constructions collectives.

3. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, collectifs ou à leurs annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture et à 9 mètres au fatage.

2. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. La hauteur maximale des annexes à l'habitation, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 3,50 mètres à l'égout de toiture¹⁹ et à 4,50 mètres au fatage.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, collectifs ou à leurs annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- ⇒ le volume et la toiture : les prescriptions concernant la couverture des toitures ne s'appliquent pas aux panneaux solaires.
- ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur : des échantillons des couleurs prévues en recouvrement des façades et murs devront être délivrés lors des autorisations d'urbanisme (PC, DP...).
- ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ⇒ l'adaptation au sol.

2. Pour les façades et les murs, le blanc pur et les couleurs vives et brillantes sont proscrits. Les façades et murs carrelés en tout ou partie sont également interdits.

¹⁹ Ou en cas de toit plat ou mono pan

3. L'utilisation en éléments apparents des matériaux suivants est interdite :
 - tôles galvanisées, émaillées, ondulées
 - fibro-ciment ou similiaire en plaques ondulées,
 - éléments de couverture ou de bardage brillants ou de couleur vive.

4. Les toits à la Mansart, toits en dôme, toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits.
5. Pour les constructions principales, les copies de modèles étrangers à la région, les chalets de rondins de bois sont interdits.

6. Hors vérandas, les dépendances des constructions principales devront s'apparenter à l'architecture, aux matériaux et aux couleurs des constructions principales, de façon à obtenir un résultat harmonieux.

7. Les annexes des constructions principales seront soit en dur et s'apparenteront alors à l'architecture, aux matériaux constitutifs et à la teinte du bâtiment principal, soit en bois (de type chalet), soit prêts à monter (en résine, métal, bois...); ces prescriptions ne concernent pas les serres, carports, pergolas, vérandas, tonnelles, piscines.

8. Clôtures :

- sur rue : elles auront une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles seront constituées d'un mur bahut de 0,8 mètre maximum de hauteur, et/ou d'un dispositif à claire voie²⁰, et/ou d'une haie végétale ; dans le cas d'une haie végétale seule, sa hauteur sera limitée à 2 mètres maximum. L'implantation des clôtures doit permettre l'aménagement de deux emplacements non clos sur le terrain en LAU et LAUA pour des maisons individuelles.
- Les éléments végétaux de cette clôture devront être plantés à au moins 1 mètre de la limite du terrain en façade sur rue.
- en limite séparative : les clôtures observeront une hauteur maximale de 2 mètres. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent s'harmoniser avec la façade principale en ce qui concerne leur aspect (nature des enduits, teinte...).
- l'utilisation de tôles ondulées, bac acier ou similiaires est interdite pour les clôtures.
- en secteur LAUd : les clôtures sur rue et en limites séparatives seront limitées à 2 mètres de hauteur maximum et seront composées d'un mur bahut de 0,8 mètre maximum de hauteur et/ou d'un dispositif à claire voie et/ou d'une haie végétale.

9. Les conduits apparents de cheminées et d'aération sont interdits.

ARTICLE 1 AU 12 – STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
 - maison individuelle
 - 3 emplacements, dont 2 en extérieur non clos et placés côte à côte
 - studio ou 1 pièce
 - logement de 2 pièces ou plus
 - 1 emplacement
 - 2 emplacements
 - hôtel
 - 1,5 emplacement par chambre

²⁰ Le grillage non rigide étant interdit à cet effet

- restaurant
 - commerce supérieur à :
100 m² de surface de vente ;
 - salles de cinéma, réunions, spectacles
 - bureaux et services
 - hôpital, clinique
 - maison de retraite,
établissement médicalisé
 - artisanat
- 1,5 emplacements pour 10 m² de salle
1 emplacement pour 20 m² de surface vente
1 emplacement pour 5 places
1 emplacement pour 15 m²
1 emplacement pour 3 lits
1 emplacement pour 3 lits
1 emplacement pour 3 lits
1 emplacement pour 25 m²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locaux destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31.5.1990.
4. Voir article 2, alinéa 7 des dispositions générales.

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2. L'espace libre situé entre la façade principale de la construction principale et l'emprise ou l'alignement de la voie publique ou privée est inaccessible, sauf murs de clôture, tonnelles, carports, pergolas.

3. Les haies ou arbustes isolés doivent être plantés au minimum à 1 mètre²¹ des limites des terrains en façade sur rue.

4. Dans les secteurs mentionnant le graphisme « plantations à réaliser », des haies mixtes²² et/ou des arbres fruitiers et/ou arbres d'ornement devront être plantés (entre 2 et 10 mètres de hauteur). L'utilisation de résineux est interdite à cet effet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

²¹ axe de plantation déterminé par les troncs des végétaux
²² haies mixtes : haies vives (non taillées) associant arbres et/ou arbustes décoratifs et indigènes ; les haies monospécifiques (composées uniquement de résineux ou de feuillus) sont interdites.

ZONE I AUX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone I AUX comporte deux secteurs correspondant à :

- I AUXa : secteur destiné uniquement à l'accueil d'activités de traitement et de revalorisation de déchets
- I AUXai : secteur d'extension destiné uniquement à l'accueil d'activités de traitement et de revalorisation des déchets, concerné par les débordements de la Nied allemande.

L'article R111-2 du code de l'urbanisme sera notamment appliqué dans le périmètre de la zone inondable de la Nied allemande, figurant aux plans graphiques.

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

- Rappel

1. L'édition des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

ARTICLE I AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou engendrant des risques et nuisances incompatibles avec le caractère des secteurs urbains voisins (bruits, trépidations, odeurs....),
- les carrières ou décharges (hors CSDU), déchetteries ou casses,
- les dépôts non liés aux activités admises, notamment de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, vieux véhicules désaffectés,
- l'aménagement de terrains de camping, les habitations légères de loisirs,
- l'entreposage de caravanes hors garages collectifs prévus à cet effet²³,
- les installations et constructions liées aux parcs d'attraction et de jeux permanents, aux stands et champs de tir, à la pratique des sports motorisés,

²³ Sauf commerce de vente de caravanes

- les constructions à usage agricole, les chenils,
- en secteur IAUx1, les affouillements et exhaussements des sols (hors ceux liés aux piézomètres), ainsi que toute OUS non admise à l'article Ux2,
- excepté les ouvrages publics, la construction de bâtiments et de murs à moins de 6 mètres de part et d'autre de la rive des cours d'eau.

ARTICLE 1 AUx2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
2. L'entreposage de caravanes ou résidences mobiles de loisirs, à condition d'être réalisé dans des garages collectifs prévus à cet effet²⁴.

3. Dans le secteur IAUx1 :
 - les constructions et installations ou OUS visées à l'A.P.n°2007-DEDD/IC-72 du 07 mars 2007, à condition d'être liées ou nécessaires au traitement et à la revalorisation des déchets ;
 - Dans le sous secteur IAUx1, ces constructions et installations (hors piézomètres) sont admises à condition qu'elles ne nécessitent ni excavations, ni sous sol, et que leur plate forme soit située à au moins 1 mètre au dessus de la cote des plus hautes eaux.
4. En dehors du secteur IAUx1, les affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
5. La réalisation de piézomètres, à condition qu'ils soient liés au suivi de l'impact du centre de stockage de déchets sur les eaux souterraines.
6. A l'intérieur des couloirs de bruit inscrits sur les documents graphiques, les constructions non mentionnées à l'article Ux1 et concernées par l'arrêté préfectoral n° 04-07 DDE/SR du 09 novembre 2004, à condition qu'elles respectent les dispositions de cet arrêté.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUx3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.

²⁴ Sauf commerce de vente de caravanes ou résidences mobiles de loisirs

3. 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.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies piétonnes, les chemins de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.

3. L'accès aux piézomètres figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique devra être maintenu.

ARTICLE 1 AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

La zone IAUX du CSDU n'est et ne sera pas raccordé à l'assainissement ; les eaux usées de type domestique doivent faire l'objet d'un traitement de type autonome.

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1 AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions.

ARTICLE 1 AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée doit être implantée à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, collectifs ou à leurs annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1 AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX

LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, collectifs ou à leurs annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ou d'intérêt général.

ARTICLE 1 AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT

AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

2. Cette règle ne s'applique ni aux annexes (garages, abris...), ni aux équipements publics, collectifs ou à leurs annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1 AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 12 mètres.

2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, collectifs ou à leurs annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1 AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture : les prescriptions concernant la couverture des toitures ne s'appliquent pas aux panneaux solaires.
- Les matériaux, l'aspect et la couleur : des échantillons des couleurs prévues en recouvrement des façades et murs devront être délivrés lors des autorisations d'urbanisme (PC, DP...).
- les éléments de façade, tels que les percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2. Les dépendances devront s'apparenter à l'architecture et aux matériaux constitutifs du bâtiment principal.

3. Les enseignes devront être intégrées aux façades, sans dépasser le faîtage ou l'acrotère.

4. Les façades des constructions seront obligatoirement crépies et/ou revêtues d'un bardage (hors tôle ondulée) et/ou vitrées. Tout matériau brillant, réfléchissant, de couleur vive ou blanche est interdit.

5. Les toits en tôle ondulée sont interdits. La couverture des toits sera faite avec des matériaux de couleur rouge-terre cuite, noire ou grise, de teinte mate, les toits pouvant également être végétalisés.

6. Les aires de stockage à l'air libre devront être entretenues. Seront notamment prises toutes les mesures susceptibles de réduire leur impact visuel (choix de l'implantation, nature de la clôture...).

7. Les clôtures sur rue observeront une hauteur maximale de 2 mètres. Elles seront constituées au choix avec associations possibles, d'un mur bahut de 0,8 mètre maximum de hauteur, d'un dispositif à claire voie²⁵, d'une haie végétale. Les murs pleins sont interdits à cet effet.

8. Hormis le premier alinéa, ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

²⁵ Le grillage non rigide étant interdit à cet effet

ARTICLE 1 AUX 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- hôtel :
l emplacement par chambre
- restaurant :
l emplacement pour 10m² de salle
- commerce :
l emplacement pour 20m²
- bureaux :
l emplacement pour 15m²
- artisanat :
l emplacement pour 50m²
- atelier automobile :
l emplacement pour 50m²

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

3. Voir article 2, alinéa 7 des dispositions générales.

ARTICLE 1 AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2. Les éléments végétaux de la clôture sur rue devront être plantés à au moins 1 mètre de la limite du terrain en façade sur rue.

3. L'espace libre situé entre la façade principale de la construction principale et l'emprise ou l'alignement de la voie publique ou privée est inconstructible, sauf murs de clôture, et aires de stationnement, installations et constructions liées aux aires de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ZONE 2 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Cette zone pourra être mise en œuvre après modification ou révision du PLU.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Au droit de la zone 2AU donnant sur la RD 110D, un accès collectif sera uniquement autorisé, à positionner en accord avec le gestionnaire de la voirie.

2. Au droit de la zone 2AU des Hauts de Teting, l'accès collectif existant sur la déviation de la RD 110D (dominant sur le double tourne à gauche) devra être réutilisé.

ARTICLE 2 AU 4 - DESERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES.

Pas de prescription

ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES

Pas de prescription

ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les ouvrages techniques admis ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux
avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

IV

ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

L'article R.111-2 du code de l'urbanisme sera notamment appliqué :
 - dans les périmètres "installations classées" indiqués sur les documents graphiques du rapport de présentation,
 - dans le périmètre de la zone inondable de la Nied allemande, figurant aux plans graphiques.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
3. Les monuments culturels répertoriés sur les documents graphiques, protégés au titre de l'alinéa 7 de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, devront être conservés en l'état actuel, à défaut de restauration.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de véhicules,
- Les constructions à usage hôtelier et de restauration,
- Les constructions, les remblais et la création d'obstacles à l'écoulement des eaux en période de crue au droit de la zone inondable de la Nied Allemande répertoriée sur les plans graphiques,
- Toute construction habitée ou occupée par des tiers ou des ouvrages non nécessaires à l'exploitation du CSDU et de ses installations connexes, toute excavation susceptible de nuire à la stabilité du CSDU dans la zone des 200 mètres autour du centre autorisé de stockage de déchets ultimes, telle que figurée sur les documents graphiques (tirets rouges),
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2,
- excepté les ouvrages publics, la construction de bâtiments et de murs à moins de 6 mètres de part et d'autre de la rive des cours d'eau.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS

CONDITION

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, IAU, 2AU).

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.

3. En dehors du secteur inondable répertorié aux plans graphiques, les installations et dépôts classes, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, IAU, 2AU).

4. Les activités de services, de commerce, de tourisme, d'artisanat, de bureau ou industrielles, à condition d'être complémentaires à une exploitation agricole présente et d'être situées à proximité de celle-ci.

5. Les ouvrages techniques et installations, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics, d'intérêt général²⁶, ou piézomètres nécessaires au suivi d'impact du CSDU sur les eaux souterraines.

6. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou aux constructions admises, ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou nécessaires aux ouvrages techniques ou installations admis.

7. Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées à la diversification agricole ou liées au cimetière.

8. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

9. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

10. A l'intérieur des couloirs de bruit inscrits sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol admises sous conditions et concernées par les arrêtés préfectoraux n°99-2

²⁶ Y compris les éoliennes et les installations liées, les cimetières et installations liées, les bassins d'orage liés à une opération d'urbanisation....

– DDE / SR du 29 juillet 1999²⁷ et n° 04-07 DDE/SR du 09 novembre 2004²⁸, à condition qu'elles respectent les dispositions de ces arrêtés.

11 Les constructions, installations, outillages, ouvrages techniques liés à la SNCF ou RFF et aux abords de la voie SNCF, à condition qu'ils soient liés ou nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

12 La réalisation de piézomètres, à condition qu'ils soient liés au suivi de l'impact du centre de stockage de déchets sur les eaux souterraines.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. 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.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies piétonnes, les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.

3. L'accès aux piézomètres figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique devra être maintenu.

ARTICLE A 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

²⁷ relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres (RN et RD) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du département de la Moselle

²⁸ relatif au classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du Département de la Moselle

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II - Assainissement

La zone A est en assainissement non collectif. Pour toute nouvelle construction, il devra être présenté au SPANC un projet d'assainissement non collectif incluant une étude de sol, afin de vérifier l'adéquation de l'aptitude de ce dernier et de la filière proposée.

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station de dépuraton suffisante.
Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction, ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à la définition de l'alignement.

2. Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :

- R.D. 20 : 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.
Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

3. Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :

- R.D. 110 D et future voie de déviation de la RD 20 : 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comprise horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain 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.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

2. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction d'habitation projetée, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture et à 9 mètres au faitage.

2. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. La hauteur maximale des annexes à l'habitation, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 3,50 mètres à l'égout de toiture²⁹ et à 4,50 mètres au faitage.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

²⁹ Ou en cas de toit plat ou mono pan

- ⇒ le volume et la toiture : les prescriptions concernant la couverture et la forme des toitures ne s'appliquent pas :
 - aux constructions ou installations utilisant des matériaux ou techniques innovants découlant de la mise en œuvre d'une démarche similaire,
 - à la mise en place de processus utilisant les énergies renouvelables (ex : panneaux solaires..).
- En dehors de ces cas :
 - la couverture des toits des constructions d'habitation sera faite de tuiles³⁰ ou imitations tuiles, de teintes naturelles rouge – terre cuite ou noire et d'aspect mat.
 - la couverture des toitures des constructions agricoles liées à l'exploitation sera de teintes naturelles rouge – terre cuite ou noire, ou vert sombre et d'aspect mat, ou végétalisée.
- ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur : des échantillons des couleurs prévues en recouvrement des façades et murs devront être dérivés lors des autorisations d'urbanisme (PC, DP...).
- ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - ⇒ l'adaptation au sol.

2. Pour toute construction, l'utilisation du blanc pur, des couleurs vives ou brillantes et de matériaux brillants sera interdite pour les façades, les murs et les toitures. Les façades des bâtiments d'exploitation agricole pourront être revêtues d'un bardage de bois. L'utilisation de bardage de couleur argentée en façade est interdite. Les façades ne devront pas restées nues³¹.

3. Les annexes à l'habitation devront être réalisées soit en dur, façade enduite, soit en bois ; les toits seront couverts de tuiles ou imitation tuiles, de bois ou de shingle.
 - Les dépendances à l'habitation accolées à celle-ci s'apparenteront à l'habitation concernant les matériaux utilisés (recouvrement des façades, des toitures...).
 - Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux serres, vérandas, pergolas, carports, tonnelles, piscines.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.
2. Voir dispositions générales, article 2, alinéa 7.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les bâtiments d'élevage et annexes agricoles devront être dissimulés par une haie mixte dense (associant arbres et arbustes et/ou un alignement de feuillus d'essences régionales, l'utilisation exclusive des résineux étant interdite à cette affectation).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

³⁰ hors types méditerranéennes (tuiles canal.) et tuiles flammées
³¹ façades nues : matériaux de construction apparents

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

V

ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

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.

En zone N peuvent être délimitées des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie de transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comporte deux secteurs :

- Nj permettant la construction d'annexes aux habitations principales.
- Nl relative à la zone de loisirs de l'étang du Berlang et au site du gîte rural, avec un sous secteur NLI concerné par la zone inondable de la Nied allemande.

L'article R.1111-2 du code de l'urbanisme sera notamment appliqué :

- dans les périmètres "installations classées" indiqués sur les documents graphiques dans le rapport de présentation,
- dans le périmètre de la zone inondable de la Nied allemande, figurant aux plans graphiques.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions du bâtiment affecté au gîte rural sont soumises à permis de démolir.
3. Les monuments culturels répertoriés sur les documents graphiques, protégés au titre de l'alinéa 7 de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, devront être conservés en l'état actuel, à défaut de restauration.
4. Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises à l'article N 2.

2. Les constructions, remblais et la création d'obstacles à l'écoulement des eaux dans le périmètre grisé figurant sur les plans de zonage, correspondant à la zone inondable de la Nied Allemande.

3. Excepté les ouvrages publics, la construction de bâtiments et de murs à moins de 6 mètres de part et d'autre de la rive des cours d'eau.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. En dehors du secteur NL, pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée et unique³², à condition qu'elles ne changent pas de destination.

2. La reconstruction des habitations sinistrées régulièrement édifiées, à condition qu'elles soient réalisées à l'identique, conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.

3. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou qu'ils soient d'intérêt général.

4. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.

5. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation de la forêt ou du site.

6. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures de transports terrestres, d'ouvrages techniques ou de constructions admis.

7. A l'intérieur des couloirs de bruit inscrits sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol admises sous conditions et concernées par les arrêtés préfectoraux n°99-2 – DDE/SR du 29 juillet 1999³³ et n° 04-07 DDE/SR du 09 novembre 2004³⁴, à condition qu'elles respectent les dispositions de ces arrêtés.

8. Dans le secteur NL, les gîtes ruraux, ainsi qu'une construction d'habitation et les annexes liées, à condition que cette habitation soit incluse dans le volume du gîte rural et qu'elle soit liée à cette activité ; dans le sous secteur NLI, les constructions ne devront pas nécessiter d'excavations ou de

³² extension unique, limitée à 20% de l'emprise au sol initiale (avant travaux d'extension) relative au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres (RN et RD) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du département de la Moselle

³⁴ relatif au classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du Département de la Moselle

sous sol, et les pièces susceptibles d'accueillir des biens et des personnes devront être situées au dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

- les constructions liées au tourisme vert de la zone naturelle de l'étang du Berfang.

9. Les constructions d'habitation et d'activités admises, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

10. Pour le secteur Nj, les annexes à usage d'abri de jardin ou d'abri à animaux, à condition :
 a) qu'elles soient regroupées au sein d'une seule construction sur une même unité foncière,
 qui est celle supportant la construction d'habitation.
 b) que les abris à animaux n'abritent pas d'animaux, autres que, volailles, lapins, moutons, équidés, canéidés, abeilles ou animaux domestiques,
 c) et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Au droit du secteur Nl, aucun accès nouveau sur la future voie de contournement de la RD 20 ne sera autorisé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II - Assainissement

La zone N est en assainissement non collectif. Pour toute nouvelle construction, il devra être présenté au SPANC un projet d'assainissement non collectif incluant une étude de sol, afin de vérifier l'adéquation de l'aptitude de ce dernier et de la filière proposée.

I. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.
 Dans le cas contraire, ou en considération du zonage d'assainissement collectif et non collectif, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, en cas de réseaux insuffisants ou d'impossibilités techniques de raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier, ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

2. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

1. Pour le secteur Nj, l'emprise au sol totale maximale de la construction à usage d'annexe est fixée à 50 m² sur une même unité foncière.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture et à 9 mètres au faitage.

2. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. La hauteur maximale des annexes, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 3,50 mètres à l'égout de toiture³⁶ et à 4,50 mètres au faitage.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- ⇒ le volume et la toiture : les prescriptions concernant la couverture et la forme des toitures ne s'appliquent pas :
- aux constructions ou installations utilisant des matériaux ou techniques innovants décollant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou d'une démarche similaire,
- à la mise en place de processus utilisant les énergies renouvelables (ex : panneaux solaires...)

La couverture des toits des constructions d'habitation sera faite de tuiles³⁷ ou imitations tuiles, de teintes naturelles rouge – terre cuite ou noire et d'aspect mat; il pourra également être de couleur vert sombre et d'aspect mate ou végétalisé.

⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur : des échantillons des couleurs prévues en recouvrement des façades et murs devront être délivrés lors des autorisations d'urbanisme (PC, DP...).

- ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ⇒ l'adaptation au sol.

2. Pour toute construction, l'utilisation du blanc pur, des couleurs vives ou brillantes et de matériaux brillants sera interdite pour les façades, les murs et les toitures.

3. Les annexes à l'habitation devront être réalisées soit en dur, façade enduite, soit en bois ; les toits seront couverts de tuiles ou imitation tuiles, de bois ou de shingle. Les dépendances à l'habitation accolées à celle-ci s'apparenteront à l'habitation concernant les matériaux utilisés (recouvrement des façades, des toitures...).

Ces prescriptions ne concernent pas les vérandas, serres, carports, pergolas, tonnelles, piscines.

³⁶ Ou en cas de toit plat ou mono pan

³⁷ hors types méditerranéennes (tuiles canal..) et tuiles flammées

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

2. Voir article 2, alinéa 7 des dispositions générales.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

2. 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.
Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ANNEXES

1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme (article L.123-17 du Code de l'Urbanisme)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de suris a statué qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public un bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnées aux articles L.230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

Article L123-2

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement : les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 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.
- d) A délimiter les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locaux qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Article L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

"La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

"Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Article L230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit suris, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Article L230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit pas la collectivité ou le service public qui a fait l'objet

de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d) de l'article L123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquiescer le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

La date de référence prévue à l'article L13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté. Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L230-2. Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L13-10 et L13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-4

Dans le cas des terrains mentionnés aux a) à c) de l'article L123-2 et des terrains réservés en application de l'article L123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L230-3.

Article L230-4-1

Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d) de l'article L123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisations de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquiescer dans ces délais.

Article L230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-6

Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

2. Définition des espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Le classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier - Livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue à l'article L.421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article R 130-1 : « Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :
 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre Ier de la première partie du code forestier ;

3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;

5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abatage d'arbres au titre de cet article.

3. Définition de la surface hors oeuvre et du COS

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;

f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

4. Définitions utiles

a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à déclaration préalable (R 421-23 du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels un permis d'aménager est obligatoire :
- des qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs ou plus de six tentes ou caravanes ou résidences mobiles de loisirs

- pour le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements (R421-19 du Code de l'Urbanisme).
- Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs (lorsque le terrain de camping comprend moins de 175 emplacements) ou 20 % du nombre des emplacements.
- La pratique du camping est réglementée par les articles R111-41 à R 111-43 du code de l'urbanisme.

c) Les parcs résidentiels de loisirs et HLL

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels un permis d'aménager est obligatoire (Article R 421-19 du Code de l'Urbanisme).

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (Art. R 111-31 du code de l'urbanisme). Leur implantation est encadrée par les dispositions prévues à l'article R 111-32 du code de l'urbanisme.

d) Les résidences mobiles de loisirs

Sont regardées comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (Art. R 111-33 du code de l'urbanisme). Leur installation est encadrée par les dispositions des articles R 111-34 à R 111-36 du code de l'urbanisme.