

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

Zone UX ;

Secteur UXr : route de Jouy

La zone UX est concernée par un risque d'inondation réglementé par le PPRi de Moulins-Lès-Metz.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article UX - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les lotissements à usage principal d'habitation.
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ;
- les installations de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés ou loisirs motorisés;
- l'aménagement de terrains pour le camping ;
- les dépôts de déchets et de véhicules désaffectés ;
- les carrières et décharges.
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations existantes, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du quartier.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain de la zone.

Article UX - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions et installations à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises,
- Les installations classées, à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère et l'intérêt des lieux environnants,
 - que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- La réalisation d'opération d'aménagement à destination dominante de commerce et activités de services, d'artisanat, de bureaux et d'équipement collectif à condition :

- de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ;
 - de ne pas conduire à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elle soit compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
- Les aires de stockage et de dépôt liées aux occupations et utilisations admises, à condition qu'elles soient masquées ou qu'elles respectent les obligations de planter formulées à l'article UX -13.
 - Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.
 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre du règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Article UX - 3 : **Accès et voirie**

Les travaux ne pourront être autorisés que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des principes d'orientation d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone, et concernant notamment les principes de tracé des voiries et liaisons douces (chemins, vélos) et de traitement des accès communs sur les voies communales et départementales.

3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
Un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables, pistes de défense de la forêt contre l'incendie, sentiers touristiques.
- Aucun accès direct nouveau n'est autorisé sur les bretelles d'autoroute et sur la RD 657.
- Hors agglomération, les nouveaux accès individuels débouchant sur les routes départementales sont interdits.
- Les accès des unités foncières doivent être aménagés de façon à :
 - dégager la visibilité sur la voie
 - permettre aux véhicules lourds d'entrer et de sortir, sans gêner la circulation sur la voie.

3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes:
 - largeur minimale de plate-forme : 8 mètres
 - largeur minimale de chaussée : 5 mètres.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

Article UX - 4 :

Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

Article UX - 5 :

Superficie minimale des terrains

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

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

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- L'implantation des constructions doit s'inscrire dans un schéma de composition structuré et cohérent qui doit prendre en compte notamment la réalisation d'espaces collectifs de qualité (placette, rue, espace vert, cheminement piéton...).
- Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions doit être implantée en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- Une implantation différente peut être autorisée :
 - afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes,
 - sur les parcelles de configuration particulière (parcelle d'angle, parcelle enclavée, etc...) où le rapport avec les constructions voisines sera prioritairement examiné.
 - afin de permettre une plus grande diversité des espaces, des rues et espaces de voisinage.
- En dehors des parties agglomérées telle que définies au code de la route :

Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, la façade sur rue des constructions doit être implantée en recul minimum :

- de 100 mètres par rapport à l'axe des autoroutes ;
- de 75 mètres par rapport à l'axe d'une voie classée à grande circulation ;
- de 10 mètres par rapport à l'axe des RD.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

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

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Lorsqu'elle n'est pas implantée en **limite latérale** de l'unité foncière, toute construction, doit être réalisée en retrait par rapport à cette limite, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.
- A l'exclusion des constructions annexes en rez-de-chaussée, toute construction doit être implantées **en retrait par rapport à la limite de fond de parcelle**, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

Article UX - 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimum de 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UX - 9 :

Emprise au sol

- L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder **60%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Article UX - 10 :

Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale de la construction projetée ne doit pas dépasser 12 mètres.
- Les règles suivantes ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de la reconstruction, de la réhabilitation ou de l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et dont la hauteur initiale est supérieure.
- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Article UX - 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 – Dispositions générales :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) 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 façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Architecture et volumétrie:

- Le bâtiment doit tenir compte de la composition d'aménagement d'ensemble du site. Il doit présenter, dans toutes ses façades et ses pignons, une recherche architecturale tant dans les volumes, les rythmes que le choix des matériaux et les couleurs employées.
- La définition volumétrique et architecturale des constructions doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les constructions voisines réalisées ou autorisées.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

11.4 - Pour les clôtures

- Les clôtures doivent être végétales. Des clôtures autres que végétales peuvent être autorisées à condition qu'un même type de clôture soit demandé pour l'ensemble des parcelles ou opérations donnant sur un même espace.

Article UX - 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article UX - 13 :

Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou d'aménager ne sera délivré que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des dispositions et principes figurant sur les orientations d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone concernant notamment les principes de composition de la trame paysagère ainsi que l'aménagement des espaces verts destinés à la gestion des eaux pluviales ou la restauration des liaisons douces (cheminements piétons et vélos).

- Toute demande d'autorisation de lotir doit comporter un plan de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir les grands principes d'aménagement, et les principaux éléments permettant d'apprécier la qualité spatiale ainsi que l'ambiance des espaces collectifs.

- Toute demande d'autorisation de construire doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir en plus des principes d'aménagement :
 - la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol,
 - les essences des plantations à réaliser,
 - les caractéristiques du mobilier urbain (bancs, jeux, locaux-poubelles...),
 - la nature des circulations (automobiles, piétons, véhicules incendie, véhicules d'entretien et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères).
- Dans un souci d'équilibre du végétal et du minéral, la demande d'autorisation pourra être refusée en cas d'insuffisance de l'aménagement paysager, lequel doit faire une large place à la végétation.
- 40 % des surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre (les végétaux existants sont pris en compte dans le calcul)

Pour les aires de stationnement, les arbres de haute tige devront être répartis harmonieusement par unité de 6 emplacements.

- Toute voirie nouvelle de desserte principale d'une zone doit être traitée en plantations d'alignement.

Article UX - 14 :

Coefficient d'occupation des sols

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article UX - 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article UX - 16 :

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée (installation préalable des gaines et fourreaux).