

## **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 à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

La zone 1 AU comporte 2 secteurs correspondant à :

- 1AU, pour lequel les opérations doivent d'inscrire dans un aménagement d'ensemble
- 1AUa, où les constructions sont autorisées au coup par coup.

### **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 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 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 dépôts de toutes natures ;
- les carrières, décharges et déchetteries ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement de terrains pour le camping ;
- le stationnement de caravanes visibles du domaine public ;
- les exploitations agricoles ;
- les chenils ;
- les aires aménagées pour la pratique des sports motorisés ;
- les ateliers automobiles ;
- les activités industrielles ;
- les constructions à but hospitalier ;

- les antennes relais de télécommunication ;
- les enseignes<sup>9</sup> en bordure de RD 22 (hors panneau commun) ou sur le toit des constructions ;
- les affouillements du sol dans l'emprise de la décharge en secteur d'urbanisation future à Holbach, telle que reportée en grisé sur les plans de zonage ;
- exceptés les ouvrages publics, la construction de bâtiments et de murs ainsi que les affouillements et exhaussements des sols 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 SOUS CONDITIONS**

1. Les opérations d'aménagement et de construction non mentionnées à l'article 1AU1, à condition :
  - a) qu'elles respectent les partis d'aménagement exposés aux Orientations d'Aménagement et qu'elles s'inscrivent dans un schéma d'aménagement d'ensemble. Hormis les équipements publics ou d'intérêt public, les opérations de construction ne devront pas être réalisées au coup par coup. Toutefois, en secteur 1AUa, les constructions au coup par coup sont admises.
  - 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 délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaissés de zone dont la superficie ne permet pas de réaliser le nombre de constructions minimum exigé. Lorsque ces délaissés ont été équipés par une opération antérieure, les constructions au coup par coup sont autorisées.
2. Les constructions à usage d'artisanat, de commerce de proximité 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. Les annexes des habitations à condition :
  - qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques
  - que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial
  - qu'elles soient implantées sur l'unité foncière supportant la construction principale
4. Les panneaux solaires, à condition qu'ils soient :
  - installés sur le toit de la construction ou

---

<sup>9</sup> panneau reprenant notamment le nom de l'activité présente

- intégrés à la façade de la construction ou
  - situés au sol : dans ce cas, ils ne seront pas installés à l'avant de la façade sur rue de la construction.
5. Les installations techniques de climatisation, ou utilisant des énergies renouvelables telles que le sol, l'air, l'eau, à condition qu'elles ne soient pas installées sur la construction en façade sur rue ou à l'avant de la façade sur rue de la construction<sup>10</sup>.
6. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
7. A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur le document graphique de part et d'autre de la voie ferrée SNCF « Metz-Sarrebruck », les constructions visées par l'arrêté préfectoral n° 04-07 DDE/SR du 09 novembre 2004<sup>11</sup>, à condition qu'elles respectent les dispositions de cet arrêté.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AU 3 - 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 présenter une emprise minimale de 5 mètres de large, cette emprise pouvant être appelée à être augmentée en fonction de l'importance du programme d'aménagement.
3. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 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 pistes cyclables, les sentiers touristiques, les voies express.

---

<sup>10</sup> concerne la partie hors sol ou extérieure des installations techniques

<sup>11</sup> 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

3. Pour les RD 22, 22 g et j, la création d'accès individuels nouveaux hors agglomération est interdite; la création d'accès groupés ou collectifs est autorisée sous réserve de la consultation du Département.

#### **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.
2. Les forages ou captages de sources privées ne sont pas autorisés à moins de 35m des limites parcellaires des pétitionnaires (art.10, arrêté préfectoral n°80-DDASS-III/I°-494 du 12 juin 1980, portant Règlement Sanitaire Départemental).

##### **II - Assainissement**

###### **1. Eaux usées**

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif définit les zones à assainir de manière collective et les zones restant en assainissement autonome.

Dans le cas d'une zone à assainir de manière collective, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas d'une zone d'assainissement autonome, 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.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif.

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

###### **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.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif.

##### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

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

**ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 6 ares.

**ARTICLE 1 AU 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 5 mètres de l'alignement 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.
2. Les constructions devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation douce (voies piétonnes, cyclables....).
3. Au droit de la RD22, les constructions ne devront pas être implantées à moins de 15 mètres du bord de la chaussée de la RD22.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**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 à l'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 ou concourant aux missions des services publics.

**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 6 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris...)

**ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

2. L'emprise au sol totale maximale des annexes non accolées ou non intégrées à la construction principale est fixée à 50m<sup>2</sup> sur un même terrain.
3. Cette disposition ne s'applique ni aux serres, ni aux piscines, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à 6,50 mètres à l'acrotère.
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 non accolées ou non intégrées à la construction principale, comptée à partir du sol naturel avant tout remaniement, est fixée à 2,50 m à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux équipements publics.

#### **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 matériaux, l'aspect et la couleur,
  - ☐ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - ☐ l'adaptation au sol.
2. L'utilisation en éléments apparents des matériaux suivants est interdite :
  - hors panneaux solaires et tuiles solaires, éléments de couverture ou de bardage brillants ou de coloration vive.
3. Les constructions principales présentant des façades en bois ou bardées de bois sont admises ; toutefois, les façades des constructions en rondins, madriers ou d'aspect semblable, devront être habillées, dans une optique d'intégration urbaine ;
4. Pour les façades et les murs, le blanc pur et les couleurs vives et brillantes sont proscrits.
5. Dans le secteur d'entrée de ville à Lachambre gare, reporté sur les plans graphiques, les façades des constructions donnant sur la RD22 devront être traitées avec le même soin que la façade principale.
6. En dehors des toits végétalisés, des panneaux solaires et tuiles solaires, les toitures des constructions principales seront couvertes de matériaux de couleur s'inscrivant dans les camaïeux de rouge-terre cuite ou de gris-noir, et de teinte mate (matériaux non vernis).
7. Clôtures

\*Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues auront une hauteur totale maximale de 1.20 m. Elles seront constituées au choix d'un mur bahut, dont la hauteur n'excédera pas 0.50m, associé ou pas à une haie végétale, ou d'une haie végétale seule.

\* Clôtures en limites séparatives

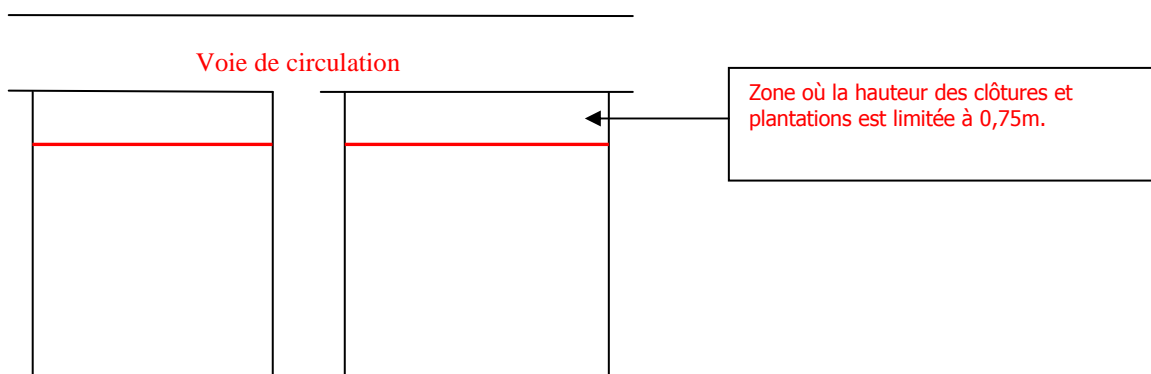
A l'arrière de l'alignement de la façade sur rue de la construction principale, les clôtures en limites séparatives présenteront une hauteur maximale de 2 mètres, et seront composées au choix :

- d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximale ;
- d'un système à claire voie ou claustra ;
- d'un grillage ;
- d'une haie ou de plantations ;

Dans le cas de constructions principales mitoyennes, et en extension directe de la façade arrière de ladite construction, cette clôture pourra s'apparenter à un mur plein de 2 mètres de hauteur maximale sur une longueur maximale de 5mètres à partir de la façade arrière de la construction principale.

\* Embranchements des voies

Aux embranchements des voies avec la rue principale, les clôtures (et plantations de clôture) devront respecter une hauteur maximale de 0,75m calculée depuis le terrain naturel du terrain en question, dans un couloir de 3 mètres compté depuis le STOP ou le CLP<sup>12</sup> jusqu'à l'axe de plantation ou d'implantation, et sur la totalité de la limite sur rue des terrains situés auxdits embranchements, tel que précisé par le schéma ci dessous



6. Les constructions annexes isolées devront être soit en bois (type chalet), soit réalisées en dur : dans ce dernier cas, elles s'apparenteront à l'architecture, aux matériaux constitutifs et à la teinte du bâtiment principal.
7. Les constructions annexes accolées à la construction principale devront s'apparenter à l'architecture et aux matériaux constitutifs du bâtiment principal.

<sup>12</sup> Cédez-le-passage

### **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:

- Habitation :

Maison individuelle : 1 emplacement hors garage par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

Autres cas : 1 emplacement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher + 1 emplacement par tranche de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les visiteurs.

- hébergement hôtelier : 1 emplacement par chambre

- commerces : 1 emplacement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente  
- sous catégorie : restaurant : 1 emplacements pour 10 m<sup>2</sup> de salle d'accueil des clients

- bureaux : 1 emplacement pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- artisanat : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- salles de cinéma, réunions, spectacles : 1 emplacement pour 5 places
- hôpital, clinique : 1 emplacement par tranche de 1,5 chambres
- maison de retraite : 1 emplacement par tranche de 5 chambres

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

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 locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990.

4. Voir Art.2, alinéa 7 des dispositions générales

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Des écrans verts (haies, alignements d'arbres à haute tige..) devront être plantés aux abords de la RD22 à Lachambre gare, tels que reportés sur les plans de zonage.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.