

ZONE 1 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 :
- aux activités économiques à Lachambre gare,
 - aux activités artisanales à Holbach

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 AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les carrières et décharges de toute nature ;
- les casses et dépôts divers (de pneus, vieilles ferrailles, matériaux de démolition....) ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement de terrains pour le camping ;
- le stationnement de caravanes, autre que sous forme de garages collectifs ;
- les constructions à usage agricole ;
- les aires aménagées pour la pratique des sports motorisés, les constructions et installations liées aux parcs d'attraction et de jeux permanents, aux stands et champs de tir ;
- les activités entraînant une gêne sonore forte (plus de 80dBA pendant 8H) ;
- les dépôts à l'air libre à Lachambre gare, lorsqu'ils sont visibles de la RD 22 ;
- les enseignes en bordure de RD 22 (hors panneau commun) ou sur le toit des entreprises ;

ARTICLE 1 AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1 AUx 1, à condition :
 - a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités économiques ou commerciales,
 - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone,

- c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduise pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,

Lorsque ces délaissés ont été équipés par une opération antérieure, les constructions au coup par coup sont autorisées.

- d) que les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et qu'elles soient intégrées au volume des constructions d'activités,
2. Les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, fumées...) incompatibles avec le caractère du tissu urbain voisin.
 3. 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.
 4. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
 8. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone ou qu'ils permettent une visibilité moindre des bâtiments depuis la RD 22.
 6. 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 2004¹³, à condition qu'elles respectent les dispositions de cet arrêté.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUx 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 avoir au moins 8 mètres d'emprise pour la voie
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.

¹³ 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

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 pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.
3. Hors emplacements réservés prévus ou accès collectif prévu, les accès nouveaux sur la RD 22 sont interdits hors agglomération.
4. Pour la RD 22j, 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 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

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 7 septembre 2009 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.

Les parkings de véhicules automobiles, PL ou autobus de plus de 20 places doivent être équipés d'un séparateur d'hydrocarbures.

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.

ARTICLE 1 AUx 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 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 ne doit pas être implantée à moins de 15 m du bord de la chaussée de la RD 22 ou 22j et à moins de 10 m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
2. 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 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 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 AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Dans la zone 1AUx à Lachambre gare, sur une même propriété, les bâtiments dont la hauteur est importante devront se situer dans le secteur le moins visible de la RD 22, soit par affouillement, soit par l'intermédiaire d'un écran vert, ou aux points les plus bas du terrain naturel.

ARTICLE 1 AUx 9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone 1AUx à Lachambre gare, l'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra excéder 3 000m².

ARTICLE 1 AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 10 mètres. Dans la zone 1AUx à Lachambre gare, les bâtiments administratifs devront respecter une hauteur totale maximale hors tout de 6m.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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.
2. Des prescriptions particulières ont été édictées pour la zone 1AUx à Lachambre gare :
 - les constructions contiguës sur une même unité foncière doivent être de définition volumétrique et architecturale compatibles ;
 - les façades visibles de la voirie devront être traitées avec le même soin que la façade principale ;
 - un effort de coordination sera nécessaire dès lors que de nouveaux bâtiments existeront sur le site ;
 - les matériaux choisis pour les façades doivent conserver un aspect satisfaisant dans le temps. A ce titre, les tôles ondulées ou matériaux assimilés de couleur blanche, ainsi que les bardages métalliques inox sont interdits ;
 - les couleurs froides, vives ou réfléchissantes sont interdites, préférées aux couleurs mates, cadrant avec la proximité de la forêt ;
 - les toits des entreprises (bâtiments industriels et administratifs) devront être plats ;
 - les aires de stockage et de dépôt à l'air libre devront être cachés par des écrans verts et entretenus ; les espaces d'exposition doivent également être entretenus ;
 - les enseignes sont considérées comme éléments intégrés aux bâtiments et seront interdites sur les toits et en bordure de RD 22 (hors panneau commun) ;
 - pour l'illumination des façades, les phares halogènes sont interdits ;

ARTICLE 1 AUx 12 - STATIONNEMENT

1. Le 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.
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. Pour la zone 1AUx de Lachambre gare, elles seront préférentiellement organisées en avant des entreprises, ou sur le côté, de façon à ne pas être visibles de la RD 22.

3. Toutefois, la réalisation d'écrans plantés est exigée pour les accès ou aires de stationnement visibles de la RD 22. Pour les aires de stationnement de plus de 1000m², des écrans plantés devront être aménagés.
4. Voir Art. 2, alinéa 7 des dispositions générales

ARTICLE 1 AUx 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 zone 1AUx à Lachambre gare, tels que reportés sur les plans de zonage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription