

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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 deux secteurs spécifiques, correspondant à :

- 1AU a, pour lequel les constructions au coup par coup sont autorisées ;
- 1AU L, destiné aux abris de jardin et aux installations collectives (jardins ouvriers de Petit Ebersviller cité).

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres « installations classées » concernant les activités agricoles et indiqués dans le rapport de présentation.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, en vertu de la DCM du 05.05.2008
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 engendrent des risques ou nuisances incompatibles avec le caractère des secteurs (bruits, trépidations, odeurs...), ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- les dépôts de toutes natures, notamment de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, vieux véhicules désaffectés,
- les carrières, décharges, déchetteries, casses ou garages de réparation,
- les stations services et dépôts d'hydrocarbures,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- le stationnement de caravanes hors remise sur un terrain ne supportant pas la construction d'habitation,
- les constructions à usage agricole et chenils,

- les constructions à usage industriel,
- les entrepôts commerciaux,
- 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,
- en secteur 1AUL, les constructions à usage d'habitation, de commerces et de services, d'abri à animaux et de garage,
- hors niches pour chiens, les abris à animaux, lorsque l'unité foncière est prolongée en secteur Nj.

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

1 - Les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1, 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. Dans les secteurs 1AUL et 1AUa, 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 délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone. Toutefois, dans les délaissés de zone équipés en réseaux publics, les constructions peuvent être autorisées au coup par coup.
2. 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 les arrêtés préfectoraux n°99-2 – DDE/SR du 29 juillet 1999 et n° 04-07 DDE/SR du 09 novembre 2004, à condition qu'elles respectent les dispositions de ces arrêtés.
 3. Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 4. Les caravanes, à condition qu'elles soient stationnées en remise et sur le terrain supportant la construction d'habitation.
 5. Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans les secteurs.
 6. Les ouvrages techniques, à condition à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.
 7. Les changements d'affectation des constructions existantes, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère des secteurs.
 8. Lorsque l'unité foncière n'est pas prolongée en secteur Nj, les abris à animaux, à condition :

- qu'ils soient uniques sur l'unité foncière supportant la construction principale²⁴ et
 - qu'ils n'abritent pas d'animaux autres que volailles, lapins ou animaux domestiques et
 - que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
9. En secteur 1AUL, les abris de jardin, à condition qu'ils soient uniques par bénéficiaire.

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, de rang primaire ou secondaire à l'échelle de la trame urbaine, doivent avoir au moins 6,50 mètres d'emprise ; au droit de la rue de la chapelle, l'emprise minimale de la voie est fixée à 8 mètres.
Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, de rang tertiaire à l'échelle de la trame urbaine, doivent avoir au moins 4,5 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. Cette prescription ne concerne pas les voies tertiaires susmentionnées, de moins de 50 mètres de longueur linéaire, calculée à partir de l'emprise de la voie de rang supérieur ou égal.
4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1,50 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 pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.
3. Les nouveaux accès sur la RD 656 devront être traités de façon collective en concertation avec le Conseil Général de Moselle.

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.

²⁴ Ne concerne pas les niches pour chiens

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

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 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.

La commune de Macheren étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration), le raccordement au(x) réseau(x) de collecte se fera, dans le respect du zonage d'assainissement.

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, 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.

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 800 m².

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

1. Sauf dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction principale, doit être implantée entre 5 et 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à créer ou à modifier. Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à la définition de l'alignement.
Toutefois, pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner celle-ci avec la construction existante, dans le but de former une unité architecturale, tout en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou l'emprise des voies privées existantes, à créer ou à modifier.
Les autres constructions ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de l'emprise des voies privées existantes, à créer ou à modifier.
2. Au droit de la RD 656, les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 15 mètres de l'emprise publique de la RD 656.

3. Au droit du secteur 1AU de Moulin Neuf :
 - les façades sur rue des constructions principales s'implanteront dans une bande de 10 à 15 mètres depuis l'emprise de la RD 656 ; les constructions annexes ne seront pas implantées à l'avant de la façade sur rue des constructions principales.
 - les constructions devront respecter un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie SNCF, comme spécifié aux plans graphiques ;
4. Dans le secteur de Lenzviller, les constructions ne devront pas être implantées à moins de 10 mètres de l'emprise de la rue de la chapelle.
5. Dans le secteur de la rue des Mimosas, les constructions ne devront pas être implantées à moins de 5 mètres de l'emprise de la voie publique.
6. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, 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 séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, 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 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, ni aux panneaux solaires, ni aux équipements publics, collectifs ou à leurs annexes.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale maximale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 40 % de la surface du terrain, sauf au droit de la zone de la rue de la chapelle, où elle ne pourra excéder 25% de la surface du terrain.
2. En secteur 1AUL, l'emprise au sol totale maximale d'un abri de jardin est fixée à 25m² par bénéficiaire, extensions y compris.
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, 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, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à :
 - 6 mètres à l'égout de la toiture
 - 10 mètres au faîtage
2. Au droit du SECTEUR SUD de la rue des Mimosas, la hauteur maximale de la construction principale projetée, mesurée à partir du T.N. de la rue des Mimosas aménagée, est fixée à un sous sol dépassant au maximum de 0,5 mètres le T.N. route, le tout ne devant pas dépasser 4 mètres à l'égout et 7 mètres au faîtage, un seul niveau sous combles étant admis ; en cas de toit plat, la hauteur maximale à l'acrotère, mesurée à partir du T.N. de la rue des Mimosas aménagée, est fixée à 6,50 mètres.

Au droit du secteur de Lenzviller ainsi que du SECTEUR NORD de la rue des Mimosas, la hauteur maximale de la construction principale projetée, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à un sous sol dépassant au maximum de 0,5 mètres le T.N., le tout ne devant pas dépasser 4 mètres à l'égout et 7 mètres au faîtage, un seul niveau sous combles étant admis ; en cas de toit plat, la hauteur maximale à l'acrotère, mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6,50 mètres. Toutefois, pour l'extension des constructions d'habitation existantes, des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises si l'extension poursuit une unité de hauteur avec la construction existante.

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. Pour les constructions annexes et pour les abris de jardin en secteur 1AUL, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 4,50 mètres.
5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ou collectifs, ni à leurs annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics, d'intérêt général, ni aux panneaux solaires installés sur toits.

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 terrasses de toits sont interdites en façade sur rue ;
 - ☐ les matériaux, l'aspect et la couleur : les couleurs vives et brillantes sont interdites en recouvrement des façades et des murs ;
 - ☐ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - ☐ l'adaptation au sol.
2. Dans les secteurs de la rue des Mimosas et de Lenzviller :
 - les façades des constructions principales seront uniquement crépies, les divers bardages étant interdits. Toutefois, les façades végétalisées et en bois ou bardées de bois sont admises, à condition que le bois en façade ne soit pas des rondins, madriers ou assimilés.

- les couleurs en recouvrement des façades et des murs devront être choisies dans des tons pastels, le blanc étant interdit, cette prescription ne s'appliquant pas aux façades et murs en bois ou végétalisés.
 - les toits des constructions principales à pans inversés avec chéneau central sont interdits. Les toits terrasses sont autorisés, à condition d'être un élément partiel de la construction et d'être de faible hauteur.
 - l'utilisation de tôles ondulées²⁵ en couverture de toiture est interdite.
 - les conduits apparents de cheminées et d'aération en pignons sont interdits.
 - l'éclairage des constructions de commerces, services, équipements publics ou collectifs, sera faite de façon sobre.
 - les enseignes des occupations du sol admises devront être intégrées aux façades, sans dépasser le faîtage ou l'acrotère. Leur éclairage sera sobre, l'utilisation de phares allogènes étant interdite en dehors de raisons de sécurité.
 - les clôtures en limite séparative observeront une hauteur maximale de 1,80 mètres. Cette hauteur devra également être respectée pour les clôtures donnant sur la RD 656 au droit du secteur de la rue des Mimosas et de la rue de la chapelle²⁶. Elles seront constituées de haies vives et/ou de dispositifs à claire voie et/ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètres, les murs pleins étant interdits.
 - Les exhaussements des sols de plus de 1 mètre liés aux constructions, sont interdits.
3. L'aménagement viaire du secteur 1AU à Moulin Neuf devra être fait de façon à obtenir des pentes de moins de 10%.
4. En secteurs 1AUa et 1AU, la couverture des toits des constructions principales sera réalisée à partir de matériaux adaptés au contexte local²⁷ et à la pente du toit, de couleurs naturelles s'inscrivant dans les camaïeux de rouge-terre cuite ou de gris-noir, de teinte mate pour les tuiles ou imitations tuiles. Cette prescription en concerne pas les toits terrasses, les toits solaires ou les panneaux solaires, ni les toits végétalisés.
5. Les annexes et constructions en secteur 1AUL devront être réalisées soit en dur, façade enduite, soit en bois. Les toits s'apparenteront à ceux de la construction principale le cas échéant, ou seront en bois ou shingle²⁸, ou seront végétalisés ou agrémentés de panneaux solaires.
Les dépendances accolées au bâtiment principal s'apparenteront au bâtiment principal concernant les matériaux utilisés (recouvrement des façades, couverture identique de la toiture...).
- Les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits. Les prescriptions concernant les toits ne s'appliquent pas aux annexes des équipements publics ou collectifs.
Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux carports, pergolas, tonnelles, vérandas, serres, piscines.
6. En secteurs 1AU et 1AUa, les clôtures en façade sur rue d'une hauteur de 1,50 mètres maximum, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages rigides²⁹, ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,70 mètres maximum de hauteur et éventuellement doublés d'une haie vive. Toutefois, l'implantation des clôtures doit permettre l'aménagement de deux emplacements non clos sur la parcelle en secteurs 1AU et 1AUa.

²⁵ ne concerne pas le bac acier

²⁶ ne concerne pas la haie à planter en front de RD 656 à Lenzviller

²⁷ les matériaux de couverture d'autres régions, de type lauze, chaume... sont interdits

²⁸ au droit du secteur de la rue des Mimosas, ce type de couverture ne sera autorisé que si l'annexe n'est pas visible de la RD 656

²⁹ les grillages souples étant interdits à cet effet

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est fixée à 1,80 mètres, et sera composée au choix :

- d'un mur bahut de 0,7 mètre de hauteur maximale,
- d'un système à claire voie ;
- d'un grillage ;
- d'une haie ou de plantations ;

En cas de constructions principales mitoyennes, la clôture en limite séparative en extension immédiate des constructions principales pourra s'apparenter à un mur plein, à des panneaux ou claustra de 1,80 mètres de hauteur maximale et de 5 mètres de longueur maximale depuis la construction principale. Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas restés nus.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou collectifs.

7. En secteur 1AUL, les clôtures d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages, ou tout autre dispositif à claire-voie.
8. Aux embranchements des voies, les clôtures (et plantations de clôture) devront respecter une hauteur maximale de 0,75m depuis les T.N. routes, dans un couloir de 5 mètres compté depuis le STOP ou le CLP³⁰ 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 en annexe du règlement.
9. La publicité sur pignon est interdite.
10. Hormis le 1^{er} alinéa du point 1, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics, d'intérêt général, ni aux équipements publics ou collectifs ou à leurs annexes.

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

1. HABITATION	2 emplacements, en plus des 2 emplacements non clos dans le cas d'une maison individuelle, Dans les autres cas, 1 emplacement par tranche de 60m ² de S ² de plancher + 1 emplacement supplémentaire par tranche de 120m ² de S ² de plancher (visiteurs)
2. HEBERGEMENT HOTELIER	1 emplacement par chambre
3. BUREAUX	1 emplacement pour 10 m ² de S ² de plancher
4. COMMERCE (incluant services)	1 emplacement pour 10 m ² de S ² de plancher
Sous catégories :	
- restaurant	2 emplacements pour 10 m ² de salle
5. CONSTRUCTIONS D'INTERET COLLECTIF OU EQUIPEMENT PUBLIC	

³⁰ Cédez le Passage

Les aires de stationnement correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

Sous catégories :

- hôpital, clinique	1 emplacement pour 2 lits	} En plus du stationnement pour les employés
- maison de retraite	1 emplacement pour 3 lits	
- salles de cinéma, spectacles	1 emplacement pour 3 places	
6. ARTISANAT	1 emplacement pour 25 m ² de S ² de plancher	

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^e 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 construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Les aires de stationnement devront être imperméabilisées ou réalisées à partir de matériaux minéraux.
2. Au droit du secteur de Lenzviller :
 - a) une haie mixte de développement libre, d'une emprise de 5 mètres, devra être plantée en front de RD 656 ; une distance de 5 mètres minimum entre l'emprise de la haie et le STOP ou CLP³¹ de la rue de la chapelle devra être respectée. Les essences de feuillus seront choisies parmi les essences locales, l'utilisation de résineux est interdite à cet effet ;
 - b) les arbres fruitiers sains devront être conservés autant que possible. En cas d'arrachage, pour autant que le terrain resté libre le permet et sous réserve des prescriptions de l'arrêté interministériel du 17 mai 2001 et de la circulaire n°2776 du 16 mai 1991, relatifs à la ligne électrique H.T, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux, à planter sur le fond considéré sous réserve que ces plantations ne soient pas contraires à des processus d'utilisation d'énergies renouvelables (ex : géothermie). Au moins 30% de la superficie du terrain devra être aménagée en espaces verts d'accompagnement.
3. Dans les secteurs de Lenzviller et de la rue des Mimosas, en dehors des charmilles, les haies éventuelles de clôture sur rue devront être plurispécifiques³² avec feuillus majoritaires.
4. Pour les opérations de lotissements de 15 lots et plus, une aire de jeux de 2 ares minimum devra être aménagée ; pour les lotissements de 15 lots et plus aménagés en plusieurs tranches, cette aire de jeux devra être aménagée une fois les 15 lots atteints.

³¹ Cédez le Passage

³² Composée de plusieurs essences

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Pour le secteur 1AU de Moulin Neuf, le C.O.S. maximal est fixé à 0,18.

ZONE 1 AU_x

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, les activités industrielles étant interdites.

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans le périmètre grisé définissant un risque naturel (PPRi de la Rosselle).

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, en vertu de la DCM du 05.05.2008
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_x 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 ou nuisances incompatibles avec le caractère des secteurs urbains voisins (bruits, trépidations, odeurs...),
- les carrières, décharges, déchetteries, casses, dépôts de pneus,
- les constructions et installations 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 industriel,
- les constructions à usage agricole (hormis horticulture), les chenils,
- l'aménagement de terrains de camping, les habitations légères de loisirs,
- les stations services,
- les remblais et la création d'obstacles à l'écoulement des eaux dans le périmètre grisé figurant sur les plans de zonage (PPRi de la Rosselle).

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,
 - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone,
 - c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
 - 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,
 - e) qu'à l'intérieur des couloirs de bruit inscrits sur les documents graphiques, les constructions non mentionnées à l'article 1AUx1 concernées par les arrêtés préfectoraux n°99-2 – DDE/SR du 29 juillet 1999³³ et n° 04-07 DDE/SR du 09 novembre 2004³⁴, respectent les dispositions de ces arrêtés.
2. Le stationnement de caravanes, à condition d'être réalisé dans des garages collectifs prévus à cet effet.
3. 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.
4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUx1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Rosselle (PPRi de la Rosselle).

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 6,50 mètres d'emprise.

³³ 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

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

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 pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt, les sentiers touristiques et les voies express.
3. Le long des RD 603 et RD 656, les accès nouveaux devront être uniques par secteur. Toutefois, s'il existe une possibilité de déboucher sur un accès existant (chemin rural...), cette solution devra être choisie.

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

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 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.

La commune de Macheren étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration), le raccordement au(x) réseau(x) de collecte se fera, dans le respect du zonage d'assainissement.

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.

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

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 1 000 m².

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

1. Sauf indications graphiques spécifiques, 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 ou de l'emprise des voies privées 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, 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 séparative 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 5 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, 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 4 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics, d'intérêt général, ni aux panneaux solaires.

ARTICLE 1 AUx 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale maximale des constructions à édifier sur un même terrain est fixée à 70% de la surface du terrain.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

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.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général, ni aux panneaux solaires installés sur toits.

ARTICLE 1 AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
2. L'utilisation de bardage de couleur argentée est interdite. Les couleurs vives et brillantes sont interdites en façade. Les matériaux de construction destinés à être recouverts ne devront pas restés apparents.
3. Les aires de stockage à l'air libre devront être entretenues et entourées d'une haie.
4. Les enseignes devront être intégrées aux façades, sans dépasser le faîtage ou l'acrotère.

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.
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 construction doivent être entretenues.

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.

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres "installations classées" indiqués dans le rapport de présentation.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, en vertu de la DCM 05.05.2008

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. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée et unique, sans changement de destination.
2. Les ouvrages techniques et installations, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.
3. Les infrastructures de transports terrestres et affouillements et exhaussements liés, à condition d'être liés à l'aménagement d'une zone d'urbanisation future et d'être compatible avec le développement ultérieur de la zone 2AU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE 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.

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, 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.
2. Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - RD 656 : 75 mètres, comptés de part et d'autre de l'axe de la voieCet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à étendre ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 ou concourant aux missions des services publics.

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

1. L'emprise au sol maximale de l'extension d'une construction existante est fixée à 20% de l'emprise au sol initiale de la construction existante sur un même terrain.
2. Cet article ne s'applique pas aux installations d'intérêt général, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de l'extension des constructions existantes, calculée du terrain naturel avant tout remaniement au faîtage, ne doit pas être supérieure à la hauteur maximale au faîtage des constructions existantes.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions 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