

Zone 1AU Chiloux

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée destinée à être une zone mixte comprenant de l'habitat collectif et individuel ainsi que des équipements, commerces, services et activités.

L'installation de tous les équipements liés à l'économie d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement.

Ce secteur est concerné en totalité par des mouvements de terrain.

Article 1AU^{chiloux}. 1 - Occupations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt,
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les garages collectifs de caravanes,
- les caravanes isolées,
- les terrains de caravanes,
- les terrains de camping,
- les exploitations de carrières,
- les décharges,
- les dépôts de toute nature.

Article 1AU^{chiloux}. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées de manière générale, les constructions à usage :

- d'habitation et leurs dépendances, hôtelier, de commerce, artisanal, de bureaux et de services,

A condition :

- qu'elles fassent partie d'une opération groupée à vocation dominante d'habitation compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et comportant un minimum de 10 constructions,

- qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitation de la zone.

Dans les secteurs où les équipements sont réalisés, les constructions au coup par coup sont autorisées.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées si elles sont nécessaires au fonctionnement urbain.

Les constructions à usage d'équipement collectif sont autorisées sans condition particulière.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Le changement de destination des constructions existantes est autorisé s'il est compatible avec le caractère de la zone.

Article 1AU^{chiloux}. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Voirie

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.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, susceptibles d'être remises au domaine public doivent avoir au moins :

- 14 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire,
- 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire,
- 6 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.

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. Elles ne doivent pas dépasser 50 mètres de longueur sauf en secteur 1AUe où des longueurs supérieures peuvent être autorisées. Dans ce secteur, leur configuration doit permettre d'assurer une continuité viaire avec les opérations futures.

Les profils des voies et chemins existants, à conforter dans le cadre d'un projet, seront étudiés au cas par cas.

Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

2 - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité publique.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies express et les autoroutes.

Hors agglomération, pas d'accès individuels nouveaux, seuls des accès collectifs seront autorisés sur les RD 50, 51, 652, 953 et 153b dont le positionnement devra être étudié en concertation avec les services du conseil général.

Article 1AU^{chiloux}. 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par ces réseaux, mais aussi permettre le raccordement des zones voisines susceptibles d'être urbanisées ultérieurement.

1 – Eau potable et assainissement

Les projets intégrant des techniques alternatives en matière d'assainissement pourront être acceptées à condition d'être validés par l'autorité compétente.

Pour toute construction ou installation n'intégrant pas des techniques alternatives, les règles suivantes sont applicables :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable et d'assainissement.
- En l'absence de réseaux ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur dans la commune. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

2 - Autres réseaux

Les nouvelles installations électriques, téléphoniques et de télédistribution devront obligatoirement être enterrées. Les travaux de mise en souterrain sont à la charge du demandeur.

Toutefois, s'agissant de téléphone et de télédistribution, lorsque l'opération n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique pourra être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée par le projet. Ce réseau provisoire sera transféré par et au frais des propriétaires du réseau au fur et à mesure de la réalisation des canalisations téléphoniques souterraines par le ou les promoteurs des opérations de constructions ultérieures.

Article 1AU^{chiloux}. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AU^{chiloux}. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositifs pour la récupération des eaux pluviales, le stockage de bois de chauffage seront autorisés en arrière des façades principales et dissimulées par un écran végétal. Leur surface ne sera pas comptabilisée dans la surface des annexes.

Les façades des constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement égale à 5 mètres.

Lorsque la construction présente un retrait partiel ou total par rapport à l'alignement, la séparation entre le domaine public et le domaine privé sera matérialisée par une clôture.

Les marges de recul telles qu'elles sont portées au plan se substituent aux alignements.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article 1AU^{chiloux}. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit sur une des limites séparatives latérales, soit à une distance minimale $D=H/2$ de ces limites, sans être inférieure à 3 mètres. H étant la hauteur sous égout de la construction par rapport au terrain naturel.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article 1AU^{chiloux}. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions annexes seront de préférence accolées à la construction principale et ne pourront être implantées en avant de la façade de la construction principale.

La distance entre deux constructions à usage d'habitation, disjointe sur une même parcelle, devra être au moins égale à la moitié de la plus grande des hauteurs des constructions avec un minimum de 4 mètres.

Les annexes devront être implantées derrière les constructions principales et ne devront pas être visibles des voies publiques.

Article 1AU^{chiloux}. 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

Article 1AU^{chiloux}.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

La hauteur maximum des constructions nouvelles ne pourra pas excéder **6,50 mètres** à l'égout du toit (R+1+C) ou à l'acrotère de la toiture terrasse.

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

Article 1AU^{chiloux}. 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou dans les clôtures.

Le couronnement des immeubles fera l'objet d'une étude visant à intégrer les éléments de superstructure tels que souche de cheminée ou de ventilation, cages d'ascenseurs...

Pour toutes les constructions ou parties de construction d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres implantées en limite de propriété (limites latérales et limite de fond de parcelle), les toitures terrasses sont interdites.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

Toitures et volumétrie

Les toitures des constructions seront à deux ou quatre pans, avec une pente comprise entre 25 et 35°.

Toutefois les toitures à 1 pan, 3 pans ou plus de 4 pans peuvent être autorisées si elles correspondent à un volume architectural cohérent avec la situation particulière de la parcelle (parcelle d'angle, prise en compte du caractère des constructions voisines, construction sur limite séparative).

Les toitures terrasses sont autorisées sur 1/3 de la surface d'emprise de la construction et devront être végétalisées sur un minimum de 30 % de leur superficie.

Les toitures terrasses seront autorisées sur la totalité de la surface d'emprise de la construction si elles sont végétalisées sur la totalité de la toiture.

Pour les dispositifs installés en toiture (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) la pente sera obligatoirement la même que celle de la toiture principale. Si nécessaire, une pente en dehors de la fourchette édictée par le règlement sera autorisée.

Les toitures des constructions principales et des annexes sur rue seront en teinte rappelant la coloration de la terre cuite naturelle (rouge vieilli) excepté les panneaux solaires et photovoltaïques.

Matériaux

Ils devront s'harmoniser avec ceux dominants dans le groupe des constructions voisines.

Clôtures

Les clôtures en bordure des voies publiques sont autorisées et devront être composées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surplombé d'un treillis métallique ou de ferronnerie de couleur vert foncé (RAL 6002) ou noir ou d'élément de barrièrage en bois naturel d'une hauteur de 1 mètre (soit une hauteur totale maximale de 1.60 m).

Les limites séparatives latérales pourront être composées d'un mur plein ou de haies vives éventuellement doublées d'un treillis métallique ou d'un grillage de même hauteur. Ce mur ou ces haies vives ne devront en aucun cas excéder 2,00 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel.

Le plan de la clôture sera joint aux demandes de permis de construire ou de déclaration préalable.

Implantation par rapport au terrain

Les accès principaux du rez-de-chaussée de l'habitation ne devront pas se situer à plus de 0,50 mètres au-dessus du niveau de la rue.

Colorimétrie

La couleur de toutes les constructions, menuiseries, ferronneries ainsi que les autres ouvrages métalliques doit être conforme au nuancier adopté par la Ville de Woippy (voir annexe).

Article 1AU^{chiloux}. 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des domaines publics, à raison de :

Pour les maisons individuelles :

- 2 places pour une SP < ou = à 100 m².
- 3 places pour une SP > à 100 m².
- 1 place supplémentaire par maison sur les voies privées.

Pour les logements collectifs :

- 1 place pour 20 m² de SP,
- 1,5 places pour une SP supérieure à 20 m² et inférieure à 70 m²,
- 2 places pour une SP égale ou supérieure à 70 m² et inférieure à 110 m²,
- 2,5 places pour une SP égale ou supérieure à 110 m² et inférieure à 150,
- 3 places pour une SP égale ou supérieure à 150 m².

Pour les constructions à usage d'habitation collective les places de stationnement seront, dans la mesure du possible, groupées et desservies par un seul accès automobile.

Les rangées de plus de 3 boxes individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activité ou de commerces, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par ladite activité, avec un minimum de 1 place pour 100 m² SP.

Lors de la construction, l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des bâtiments à usage de bureaux et situés :

- à 200 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé ou des stations (lorsque celles-ci seront définies) des T.C.S.P. retenus et programmés à court ou moyen terme (0 à 10 ans) dans le PDU révisé.

- à 200 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé ou des stations (lorsque celles-ci seront définies) d'un axe lourd de lignes régulières de transports collectifs assurant une fréquence de desserte inférieure ou égale à cinq minutes dans chaque sens en heures de pointe du matin et du soir.
- à 400 mètres autour d'une gare SNCF desservie par le réseau ferré T.E.R.

Les obligations de réalisation d'aires de stationnement seront pondérées par un coefficient modérateur de 0,5 et de 0,8 pour les autres secteurs concernés par l'axe lourd.

Lors de la construction, l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des bâtiments à usage d'habitation :

Pour tout habitat collectif concernant plus de 3 logements, devront être prévus un garage à vélos couvert, fermé et sécurisé, d'accès aisé et d'une surface de 1 mètre carré par logement. Dans l'impossibilité physique de réaliser ce garage, un espace commun devra être réservé à cet usage.

Aucun garage à vélos ne pourra avoir une surface si possible inférieure à 3 m².

Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de constructions ou installations à usage autre que d'habitation :

Pour toutes opérations destinées à recevoir un large public, d'une surface atteignant 2000m² de SP, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour vélos de 25 m² permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m² de SP.

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 soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue, soit par l'acquisition de places dans un parc privé.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

Article 1AU^{chiloux}. 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Les constructions et installations nouvelles devront tenir compte des plantations existantes dans le choix de leur implantation sur la parcelle.

40 % des surfaces non construites devront rester perméables aux eaux de pluie. Par ailleurs, 75% de cette surface restée perméable devra être traitée en espace vert.

Si des arbres doivent disparaître pour permettre la réalisation de la construction, de nouvelles plantations composées avec cette dernière seront exigées sur la propriété.

Les parties de terrain non construites ou les terrasses accessibles devront faire l'objet d'un traitement paysager (jardins plantés ou engazonnés, espaces libres dallés, pavés ou sablés...).

Les aires de stationnement extérieur devront être plantées d'essences de haute tige à raison d'un arbre pour trois places.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

Article 1AU^{chiloux}. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.