

ZONE UX

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 P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques telles que les activités tertiaires (bureaux, services), artisanales, industrielles et éventuellement commerciales, liées à l'activité de la zone.

La zone UX concerne la Z.A.C. du Pôle industriel Nord Métropole Lorraine.

Elle comprend, en outre, trois secteurs qui correspondent à la Z.A.C. de la Fontaine des saints et à la petite zone artisanale de la commune :

- **le secteur UXa** est relatif aux activités tertiaires, industrielles, artisanales et de service.
- **le secteur UXb1** relatif aux mêmes activités que UXa, mais où sont également admises les activités commerciales (grossistes, dépôts, concessionnaires) liées à l'activité artisanale ou industrielle et les équipements communs.
- **le secteur UXc** relatif aux activités artisanales exclusivement.

Les secteurs UXa, UXb1 et UXc correspondent à la partie de la Z.A.C. de la Fontaine des Saints située sur le ban communal de Trémery.

Le secteur UXc correspond à la zone artisanale de la commune et à une partie de la Z.A.C. de la Fontaine des Saints.

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

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :
 - à l'hébergement hôtelier,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
2. **Les lotissements à usage :**
 - d'habitation,
 - d'activité..
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées,
 - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les carrières et décharges,
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UX-2,

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Article UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage d'habitations et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services du secteur et qu'elles fassent partie intégrante du bâtiment où se situe l'activité principale du pétitionnaire.
2. Les installations classées sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances (selon les cas : bruits, vibrations, trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles ou dangereuses, vapeurs ou fumées, altération des eaux, dangers d'incendie ou d'explosion, action corrosive). A ce propos, le demandeur fournira aux collectivités une note commentant les nuisances créées par son activité et les mesures et dispositions prises pour les limiter dans le cadre de son projet.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation et utilisation du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. 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.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 14 mètres d'emprise dont 7 mètres de chaussée pour les voies principales et secondaires, et 10 mètres d'emprise dont 6 mètres de chaussée pour les voies tertiaires.
3. Les voies terminales 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.
4. Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

II- Accès

1. Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
2. 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.
3. L'accès ou les voies privées doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne laissent apparaître aucune parcelle enclavée ou inutilisable.
Cependant, le principe d'accès commun à deux ou plusieurs lots sera réalisé chaque fois que les projets le permettent.
4. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables et les sentiers touristiques. Ainsi, la création de tout nouvel accès carrossable ou voie privée sur la Voie Verte intercommunale, la R.D.1 et la R.D. 55 est interdite.

Article UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des Services Concessionnaires.

II - Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée aux réseaux publics d'eaux usées et pluviales.

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement devra être conforme au règlement intercommunal d'assainissement de la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz.

La collecte devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements et aux prescriptions du règlement sanitaire en vigueur.

1. Eaux usées

Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique.

Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes, d'eaux comportant des produits chimiques et d'une manière générale tous les types de rejets industriels est interdit.

Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes au Règlement Sanitaire Départemental, avant leur rejet dans le réseau public. En outre leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

Une convention de rejet sera établie avec la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz.

En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales étant rejetées en milieu naturel en aval des collecteurs, toutes les zones de stationnement supérieures ou égales à 6 places pour les véhicules légers devront être équipées de séparateurs d'hydrocarbure.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

IV - Télévision - Radio

En dehors des antennes spécifiques à l'activité du constructeur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée.

Article UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage des lots ne devra pas laisser des parcelles enclavées ou inutilisables.

Article UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Dans la zone UX et dans le secteur UXc, les constructions respecteront les marges de recul minimum suivantes :

- 15 m depuis la R.D.55,
- 6 m depuis les voies intérieures principales,
- 6 m depuis les voies intérieures secondaires.

2. Dans les secteurs UXa et UXb1, les constructions respecteront les marges de recul minimum suivantes :

- 25 m depuis la R.D.55,
- 20 m depuis la voie intérieure principale,
- 10 m depuis les voies intérieures secondaires.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

Article UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions devront être éloignées des limites séparatives, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment (acrotère ou égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 5 m.

2. Toutefois, si deux projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs, sous réserve d'une réalisation simultanée et de l'exécution d'un mur coupe-feu.

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

Article UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 m.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

1. Dans la zone UX :

Les surfaces occupées par les constructions ne peuvent représenter plus de **70 %** de la surface totale de chaque lot, les zones non aedificandi faisant partie intégrante de la surface totale.

Dans le calcul des surfaces concernant les possibilités d'utilisation du sol, ne sont pas pris en compte :

- les conduits des cheminées d'évacuation,
- les cuves, chaufferies, silos et tout dispositif extérieur aux bâtiments principaux nécessaires à la bonne marche de l'installation.

Ces dispositifs annexes devront toutefois ne pas représenter plus de 10 % de la surface totale du lot.

2. Dans les secteurs UXa et UXc :

L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à **50 %** de la surface du terrain.

Cependant, si le projet d'un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent avec d'autres projets voisins, l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets pourra être augmentée sans être supérieure à 60 %.

Dans les cas d'extension ultérieure, une surdensité sera admise ; l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets pourra être augmentée sans être supérieure à 60 %.

3. Dans le secteur UXb1 :

L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à **40 %** de la surface du terrain.

Cependant, si le projet d'un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent avec d'autres projets voisins, l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets pourra être augmentée sans être supérieure à 45 %.

Dans les cas d'extension ultérieure, une sur densité sera admise ; l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets pourra être augmentée sans être supérieure à 45 %.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. **Dans la zone UX et dans les secteurs UXa et UXc**, la hauteur maximale absolue de la construction projetée, mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 25 m à l'égout ou à l'acrotère.

2. **Dans le secteur UXb1**, la hauteur maximale de la construction projetée, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout ou l'acrotère est fixée à 11 m.

3. Les règles de hauteur 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 UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général – inscription dans le site :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, cela afin d'assurer le caractère homogène des constructions par une qualité architecturale et une insertion harmonieuse des bâtiments et des espaces publics.

2. Volumétrie et architecture :

Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant. On pourra avoir un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, bâtiments de bureaux, sortie d'un hall industriel...) et une recherche dans la modénature et le dessin des façades.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les façades nobles seront impérativement développées sur les axes principaux, notamment le long de la voie primaire de desserte.

3. Toitures :

Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles au sol.

Exceptionnellement, d'autres formes seront autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble.

Les matériaux utilisés en couverture ne seront pas brillants ou réfléchissants.

Les éléments de toiture tels que support divers (d'antennes), appareillages de toutes natures, machineries, accessoires techniques (climatiseurs, gaines, etc...), saillies diverses, ouvertures (dômes...) dépassant le couronnement du bâtiment, devront être harmonisés avec la façade du bâtiment au moins sur les points suivants:

- matériaux d'aspect similaire avec des matériaux utilisés en façade (éléments verticaux, menuiseries...),
- ou reprise d'une couleur utilisée en façade.

4. Annexes :

Les annexes garages, dépôts, logements de service, devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

5. Matériaux et couleurs :

Les matériaux et couleurs utilisés en façades et en couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps.

Des couleurs vives pourront être admises, notamment pour des éléments de petites tailles (menuiseries, portique...).

6. Enseignes :

Les enseignes seront considérées comme élément intégré à l'architecture du bâtiment et seront indiquées à la demande du permis de construire.

Elles pourront être répétées sur un mur bas en limite de propriété.

Les pré-enseignes seront intégrées au programme de signalétique.

7. Eclairage extérieur :

L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés fera pour le modèle de luminaire, l'objet d'une approbation par l'aménageur.

Dans le cadre de l'éclairage des zones de stockage, livraisons, pour des raisons de sécurité, il sera employé des projecteurs sur le bâtiment plutôt que sur des pylônes.

Les pylônes ou mâts seront autorisés uniquement dans le cas où les zones de stationnement ou parc de stockage ont une surface supérieure ou égale à 1000 m².

Les façades nobles sur les axes principaux et sur les RD ne pourront être éclairées qu'avec des projecteurs au sol.

L'ensemble des équipements d'éclairage de la parcelle, qu'ils concernent le bâti ou les espaces libres et de circulation ou de stationnement, fera l'objet d'un descriptif joint à la demande d'autorisation.

8. Zones de stationnement :

Les zones de stationnement seront rejetées à l'intérieur des zones de construction et seront masquées par des éléments végétaux et mouvement de terre.

9. Clôtures :

Si pour des raisons de sécurité, un enclos est nécessaire, il sera réalisé par une grille ou grillage fortement doublé d'une haie de même hauteur avec une hauteur maximum de 2,50 m.

10. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article UX 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

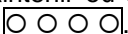
A titre indicatif, il pourra être utilisé la grille de parking suivante:

- Activités commerciales	: 1 place pour 30 m ² de surface de vente
- Activités tertiaires, bureaux, commerces	: 1 place pour 50 m ² de SHON
- Activités artisanales	: 1 place pour 100 m ² de SHON
- Activités industrielles et entrepôts commerciaux	: Les aires de stationnement réservées à cette activité doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
- Logements de fonction	: 2 places par logement.
- Restauration	: 1 place pour 20 m ² de salle de restauration
- Hôtel	: 1 place pour 2 chambres.

2. La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.

3. (voir 7 - pages 5 et 6)

Article UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Des « plantations à maintenir ou à remplacer » par des essences locales sont repérées sur le plan de zonage suivant le symbole .

2. Des « Espaces verts plantés d'arbres de hautes tiges » sont prévus au plan de zonage.

3. Espaces libres :

Les espaces verts seront traités en espaces paysagers comportant au minimum un arbre pour 100 m².

En secteurs UXa et UXb1, ces espaces paysagers représenteront respectivement 20% et 30% de l'unité foncière comprenant également les aires de stationnement de dégagement et stockage. Cependant les arbres seront hiérarchisés suivant leur localisation, comme suit:

- Arbres de 1^{ère} catégorie : arbres à hautes tiges, hauteur des troncs supérieure à 2m.
Localisation : alignement le long des voies.
- Arbres de 2^{ème} catégorie : arbres à tiges moyennes, hauteurs des troncs environ 2m essence locale.
Localisation : agrément des espaces intermédiaires, parkings et le long des accès des lots.
- Arbres de 3^{ème} catégorie : Il s'agit de buissons, haies touffues et plantes tapissantes.
Localisation : associés aux arbres de 2^{ème} catégorie pour constituer des écrans visuels des zones de parkings de stockage, et notamment assurer la continuité entre bâtiments et les voies primaires intérieures et la RD 55 située dans le secteur UXb1.
L'ensemble sera traité non pas comme un alignement strict, mais plutôt comme bosquet dense alterné avec des mouvements doux de terre.

Les essences des plantations et leur positionnement feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire.

4. Zone de stockage et déchets industriels :

Le dépôt de déchets lié aux activités existantes est interdit sur l'ensemble des zones libres.

Les ordures domestiques seront stockées avant ramassage dans un enclos. Cet enclos en limite de lot, le long de la voie publique, sera défini à la demande de permis de construire.

Le stockage de matériaux et matériels sera masqué tel indiqué à l'article UX-11 – 9 Clôtures, si l'importance le justifie ou à défaut avec des plantations de 3^{ème} catégorie.

5. Parkings :

Ils seront agrémentés d'arbres de 2^{ème} catégorie à raison de 1 arbre pour 5 emplacements. Cependant, à proximité des accès de lots, ils seront avantageusement masqués par des talus doux végétalisés, alternés avec des plantations de 3^{ème} catégorie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.