

ZONE 1 AUe

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

La zone 1AUe est une zone naturelle non équipée et dont l'équipement est prévu à court et moyen terme. Elle est réservée essentiellement au développement des activités économiques et d'équipements d'intérêt collectifs.

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

ARTICLE 1 AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

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

1. Les constructions à usage :

- d'équipement d'intérêt collectifs
- de bureaux ou de services
- d'hébergement hôtelier ou de restauration
- de commerce et d'artisanat
- d'habitation à condition qu'elles soient destinées à du logement adapté, à un complexe pour senior ou à la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- D'entrepôts commerciaux
- De stationnement

2. Les constructions doivent être implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

3. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUe 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 10 mètres d'emprise, dont 6 mètres de bande roulante. Un trottoir sera aménagé de chaque côté. De plus, une bande verte engazonnée et plantée sera aménagée d'un côté ; elle alternera plantations et places de stationnement à raison d'1 arbre toutes les 3 places.
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.
4. Les cheminements piétonniers auront une emprise de 2 mètres minimum.

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 pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.
3. Les accès individuels directs depuis la R.D.56 sont interdits.

ARTICLE 1 AUe 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

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

II – Assainissement

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

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 6 mai 1996 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

COMMUNE DE DISTROFF

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.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Tout nouveau réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles, chaque fois que cela sera possible.
2. Les réseaux définitifs de téléphone établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1 AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

1. Les constructions et installations ou leurs extensions et dépendances doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - RD 918 : 25 m par rapport à l'alignement.
 - RD 56 : 18 m par rapport à l'axe de la voie.
2. La façade principale des constructions devra s'implanter à au moins 5 mètres de l'emprise de la voie de desserte interne, publique ou privée, existante ou à créer.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics.

ARTICLE 1 AUe 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 parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics.

ARTICLE 1 AUe 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 de 3 mètres au minimum.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et équipements publics.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE 1 AUe 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 50 % de la surface du terrain considéré.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et équipements publics.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE 1 AUe 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale sous égout de la construction projetée, mesurée à partir du terrain naturel, est fixée à :
 - 9 mètres pour les logements,
 - 12 mètres pour les bâtiments liés à des équipements et des services.
2. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

I. Dispositions générales

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.

Rappel: aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

1. **Toitures**

- Pour les constructions d'habitation : les toits seront à deux pans.

COMMUNE DE DISTROFF

- Pour les autres constructions, sont autorisés : les toits à 1, 2, 3 ou 4 pans, ainsi que les toitures terrasses. Dans ce cas, les toitures végétalisées sont fortement recommandées.

2. Façades

- Les teintes vives et le blanc pur sont globalement proscrits.
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- Les façades latérales et arrière des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.

3. Clôtures

- En cas de clôture, seul est admis un grillage à larges mailles de couleur vert foncé, sans mur-bahut.
- Les plantations arbustives en limites séparatives seront privilégiées.

4. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et équipements publics.

ARTICLE 1 AUe 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.

ARTICLE 1 AUe 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISES

CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. L'impact visuel des aires de stationnement sur les parcelles devra être atténué par des plantations de haute tige ; il devra être planté un arbre pour six emplacements de stationnement réalisés.
3. L'impact visuel des aires de stockage et dépôts de matériaux extérieurs devra être atténué par la mise en place d'écrans végétaux ; ils ne doivent pas être visibles depuis les voies de circulation ou les proches habitations existantes.
4. La voie de desserte interne sera bordée, d'un côté, d'une bande verte plantée avec des arbres d'agrément (3 à 4 mètres maximum de hauteur), au milieu desquels s'intercaleront des places de stationnement, à raison d'1 arbre toutes les 3 places.
5. Quelles que soient les plantations et les aménagements paysagers, les essences locales sont à privilégier.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUe 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription