

## CHAPITRE 7

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UX

- Zone UXa : Secteur de Grimont (services et artisanat)
- Zone UXb : Secteur de loisirs rue Paul Langevin (commerces et loisirs)

Le secteur UXb est concerné par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR inondations de la Moselle). La commune de Saint-Julien-lès-Metz est également concernée par des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Dans le cas d'un lotissement ou de 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 dans les articles 3 à 16 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

#### Article UX 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions et installations à caractère provisoire ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les installations destinées à la production d'énergie éolienne ;
- Les carrières et décharges.

#### Article UX 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

> Dans le secteur UXa :

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'habitation : 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 de la zone et qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux concernés lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport terrestre, et ce, dans la limite d'un logement par unité foncière intégré au bâtiment principal ;

- les installations classées, à condition :
  - qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises,
  - qu'elles soient compatibles avec la vocation générale de la zone,
  - que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- les aires de stockage et de dépôt à l'air libre liées aux activités autorisées, à condition qu'elles respectent les règles édictées aux articles 9 et 13 du règlement de la zone.

> Dans le secteur UXb :

Sont admises

- Les constructions et installations à usage de commerce, culturel, hôtelier ou de bureaux, à condition d'être en lien avec le caractère de la zone de loisirs ;
- les constructions destinées à l'habitation, 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 de la zone et qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux concernés lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport terrestre, et ce, dans la limite d'un logement intégré au bâtiment principal par unité foncière.

## Article UX 3 Accès et voirie

### 3.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Aucune occupation ou utilisation du sol ne peut disposer d'un accès individuel nouveau direct sur ;

- la RD1,
- la RD3.

### 3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Dans le secteur UXa :
  - Largeur minimum de la plate-forme : 10 mètres.
  - Largeur minimale de la chaussée : 7 mètres.
- Dans le secteur UXb :
  - Largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres.
  - Largeur minimale de la chaussée : 5 mètres.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées, notamment dans le cas de voiries tertiaires.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 100 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

## **Article UX 4 Desserte par les réseaux**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur

### **4.3. Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution**

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

## **Article UX 5 Superficie minimale des terrains**

Sans objet.

## **Article UX 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La ou les façades des constructions doivent être édifiées à une distance de 10 mètres minimum des limites d'emprise des voies ou des chemins d'accès et respecter toutes marges de recul particulières figurant sur les documents graphiques.

Toutefois cette distance est portée à 20 mètres par rapport à la RD1 et de 15 mètres par rapport à la RD3.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

## **Article UX 7** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites latérales ou de fond d'unité foncière. Dans le cas d'un retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Dans le secteur UXa, cette distance est fixée à 5 mètres.

Une implantation en limite séparative peut être autorisée lorsque le bâtiment doit s'inscrire dans un ensemble homogène constitué de plusieurs constructions accolées.

Les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent jouxter les limites séparatives, sous réserve de ne pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UX 8** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Sur une même unité foncière, les constructions nouvelles non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Une distance moindre pourra être autorisée pour la réalisation de bâtiments en rez-de-chaussée, sans toutefois être inférieure à 2 mètres.

## **Article UX 9** Emprise au sol

> Dans les secteurs UXa1, UXa2 et UXa3 :

- l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière ;
- une emprise maximum de 60% peut être autorisée dans le cas d'extension de bâtiments existants,
- l'emprise au sol des aires de stockage et de dépôts à l'air libre ne doit pas excéder 20% de la surface totale de l'unité foncière.

> Dans le secteur UXb :

- l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Sont exclues du calcul de l'emprise au sol les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UX 10** Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 22 mètres dans le secteur UAa1,
- 12 mètres dans les secteurs UXa2,
- 9 mètres dans les secteurs UXa3 et UXb.

Ces hauteurs sont comptées à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou le sommet de l'acrotère.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

## **Article UX 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) 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 façades,
- l'adaptation au sol.

Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.

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

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts est interdit.

Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux compatibles avec ceux de la ou des constructions principales.

Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction et à sa toiture et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

Une bonne adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée afin que des conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties.

Seules sont autorisées les enseignes et pré-enseignes à l'exclusion de toute publicité (au sens de l'article 3 de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979).

Les postes électriques doivent être intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et revêtements de cette construction.

Dans le secteur UXa, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

## **Article UX 12 Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

### **Article UX 13** Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysagé.

Une superficie au moins égale à 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 6 emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

### **Article UX 14** Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

### **Article UX 15** Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions

### **Article UX 16** Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage des réseaux de communication électronique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.