

ZONE 1AU

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 recevoir de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs implantés suivant des opérations groupées, des lotissements, des ZAC, et permis groupés.

4 secteurs sont classés 1 AU.

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

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, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement côté voie publique de caravanes ou de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les dépôts de véhicules neufs ou usagés,
- les parcs d'attractions,
- les parkings des "véhicules et remorques" supérieurs à 3 tonnes.

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

1 -Les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1, hors équipements et ouvrages publics à condition :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération groupée à vocation dominante d'habitat comprenant au minimum 5 lots
- b) qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
- c) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- d) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

3. Les exhaussements et affouillements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis.

4. Les exhaussements et affouillements sous réserve d'être liés à des aires de jeux, à des infrastructures terrestres et à des installations publiques.

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 doivent avoir au moins 6,50 mètres d'emprise. En cas de voie à sens unique, cette emprise peut être réduite à 5,50 mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
4. Les voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 2 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 3,00 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. La création d'accès individuel nouveau est interdite sur les RD 56 et RD61. Un accès groupé peut être autorisé

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.

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

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 aboutissant au dispositif de traitement communal.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou

installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

Dès que la commune sera dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau. Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

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, 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

Pas de prescription

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la construction ne doit pas être implantée :

-à moins de 3 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Pour les parcelles à l'angle de 2 rues, la construction projetée sera implantée en retrait de 3 mètres minimum de l'une des deux voies.

-à moins de 10 mètres de l'alignement de la RD56 et RD 61

2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

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

4. 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.

ARTICLE 1 AU 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale 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, 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 de la zone 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 AU 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AU 9 -EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble de la zone mais lot par lot.
3. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics

ARTICLE 1 AU 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
3. Pour les constructions annexes isolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4 mètres.
4. 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 1 AU 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 archaïque ou d'une autre région est interdit.

ARTICLE 1 AU 12 -STATIONNEMENT

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, soit au minimum :
 - hôtel 1 emplacement par chambre

COMMUNE DE DISTROFF

-restaurant	1 emplacement pour 10m ² de salle
-commerce supérieur à 100 m ²	1 emplacement pour 20 m ² de surface de vente
-salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
-bureaux	1 emplacement pour 15m ²
-hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
-maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
-artisanat	1 emplacement pour 80 m ²
-atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²

Pour les constructions individuelles :

Doivent être aménagées au minimum 3 places de stationnement par logement dont 2 au minimum à l'extérieur.

Pour constructions en bande

Doivent être aménagées au minimum 2 places de stationnement par logement, dont une au minimum à l'extérieur.

Pour les constructions collectives :

Doivent être aménagées : 2,5 places de stationnement par logement ou 1 place pour 20m² de local d'activité.

Sont proscrits : Garages clos indépendants ou groupés.

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 1e de la loi 90-149 du 31.5.1990.

ARTICLE 1 AU 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.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.