

## Chapitre 3. Dispositions applicables au secteur UJ

### CARACTERE DU SECTEUR

La zone UJ correspond à des secteurs de jardins, dans lesquels seules peuvent être admises des constructions annexes de taille et de hauteur limitées.

Cette zone est, en partie, concernée par la zone inondable de la Moselle.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 - UJ - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article 2-UJ sont interdites.

### **Article 2 - UJ - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires :
  - soit aux services publics ou d'intérêt général,
  - soit à l'exploitation des réseaux et voies ;
2. Les constructions annexes à condition de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur édictées aux articles 9-UJ et 10-UJ.

### DANS LA ZONE INONDABLE REPEREE AU PLAN DE ZONAGE :

1. Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
2. Les remblais à condition d'être lié à la mise en œuvre de dispositifs de protection contre les crues.

### **Article 3 - UJ - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non règlementé.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

**Article 4 - UJ - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

EAU POTABLE

3. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ;

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

1. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect de la réglementation en vigueur.
2. En l'absence de réseau public, la construction devra bénéficier d'un système d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur.
3. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

4. Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ;
5. En cas d'impossibilité technique prouvée, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collectif sous réserve d'un débit de fuite validé par le service en charge de la gestion du réseau d'assainissement.
6. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

RESEAUX SECS

7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

**Article 5 - UJ - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
  - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer,
  - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;
2. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 20 m par rapport à l'alignement ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui telle que définie dans le lexique.

**Article 6 - UJ - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Le nu de la façade des constructions s'implante
  - soit sur limite séparative,
  - soit en respectant un recul minimal de 1 mètre ;

EXCEPTIONS

2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui telle que définie dans le lexique.

**Article 7 - UJ - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 8 - UJ - Emprise au sol des constructions**

1. L'emprise au sol cumulée des annexes ne doit pas dépasser 30 m<sup>2</sup> par unité foncière.

EXCEPTIONS

2. Une extension limitée à 10% de l'emprise au sol de la construction existante est admise pour les annexes non conformes à la prescription du présent article.

**Article 9 - UJ - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres hors-tout ;

CLOTURES

3. Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, y compris les murs de soutènement, mesurés à partir niveau du terrain naturel ;

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

**Article 10 - UJ - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

**Article 11 - UJ - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

**Article 12 - UJ - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

3. Les espaces non bâtis de l'unité foncière intégrés dans le secteur UJ devront rester perméables aux eaux pluviales.

**Article 13 - UJ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 14 - UJ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.