

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER

Règlement applicable à la zone UA

Cette zone est concernée par des mouvements de terrains (aléa faible), les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions

Article 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.1 Les constructions à usage

- industriel
- d'entrepôts,
- agricole (sauf cas visés à l'article 2).
- de stationnement de véhicules (sauf pour les cas visés à l'article 2).

1.2 Les campings et le stationnement de caravanes

- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

1.3 Les habitations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs (mobile-home),- les parcs résidentiels de loisirs (parc de mobile-home).

1.4 Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés),- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, lorsqu'ils ne sont pas liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,
- les dépôts de déchets en vrac et de déchets à l'air libre,
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU.

1.5 Les carrières

1.6 Les installations classées autres que celles existantes

1.7 Les dépôts de matériaux en vrac à l'air libre

Article 2 :

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien de ces équipements.

2.2 Les constructions à usage agricole sont autorisées lorsqu'elles concernent: - l'agrandissement et la transformation des constructions agricoles existantes et leurs annexes techniques, - les bâtiments à usage familial.

2.3 Les annexes dépendances et abris de jardins dans les conditions fixées aux articles 6,7,9 et 10.

2.4 Les constructions à usage de stationnement des véhicules à condition qu'elles soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.

Article 3 :

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Accès

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues, notamment, en ce qui concerne la commodité de la circulation ainsi que l'accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur la Route Départementale sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers, tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2 Voiries

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur minimale de 3,5 m.

3.3 Protection des sentiers et chemins

En application de l'article L123-1-5-6° du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés du domaine communal, repérés au plan par le symbole , est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de favoriser la découverte des sites et paysages.

Article 4 :	Desserte des terrains par les réseaux publics
	<p>4.1 Eau potable Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.</p> <p>4.2 Assainissement</p> <p>4.2.1 Eaux usées Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans le respect du zonage d'assainissement.</p> <p>4.2.2 Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseaux, ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.</p> <p>4.3 Réseaux divers Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et d'électronique doivent être enfouis, ou à défaut, agrafés en façade sous les toitures.</p>
Article 5 :	Caractéristiques des terrains
	Pas de prescription.
Article 6 :	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
	<p>6.1 Constructions principales Les constructions devront s'implanter dans l'alignement d'une des constructions voisines</p>

6.2 Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics des trappes de cave, des marches d'escaliers, murs de soutènement ainsi que le mobilier urbain.

6.3 Constructions annexes, dépendances et abris de jardins

Les constructions annexes, dépendances et abris de jardins sont implantées librement en arrière de la construction principale.

6.4 En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.5 Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Constructions principales

La façade principale des constructions nouvelles doit être implantée soit :

- d'une limite séparative à l'autre,
- sur une seule limite séparative

7.2 Constructions annexes, dépendances et abris de jardins

Les constructions annexes, dépendances et abris de jardins sont implantés librement par rapport aux limites séparatives.

7.3 En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.4 Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de la parcelle.

Article 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article 9 :

Emprise au sol des constructions

Pas de prescription, sauf pour les dépendances et abris de jardins dont la superficie maximum est limitée à 20m² chacune.

Article 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1 Hauteur maximale des constructions principales à usage

d'habitation L'égout de toiture sera aligné sur les égouts de toiture voisins.

Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, l'égout de toiture se placera soit :

- à l'existant,
- à égale hauteur d'un ou des égouts voisins,
- en-dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas,
- dans le cas où les égouts de toiture des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 7 mètres maximum.

La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus haut du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées, locaux techniques...

10.2 Hauteur maximale des constructions annexes, dépendances et abris de jardins

Pour les constructions annexes, les dépendances et les abris de jardin, la hauteur de l'égout de toiture est limitée à 3 mètres par rapport au terrain naturel.

10.3 Cas des constructions existantes

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4 Cas particuliers

Les règles de hauteur précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs... et autres installations de même nature.

Rappel

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 (Art L111.21).

11.1 Pour les éléments repérés au plan par le symbole « * » en application de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, leur démolition, leur destruction et leur déplacement est interdit.

11.2 Façades sur rue et pignon**11.2.1 Composition**

Les façades seront conçues dans l'esprit de celles existants dans le village et composées selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison. Les façades seront planes, sans retrait, ni saillie de balcon.

11.2.2 Ouvertures**- 11.2.2.1 Modification des percements actuels**

- La dimension et la forme des baies* ne peuvent pas être modifiées, sauf pour rétablir dans ses formes originelles, une baie dont les dimensions et les formes auraient été altérées. Dans le cas où un bâtiment serait divisé pour en faire plusieurs logements, il est possible de modifier ou de créer une ouverture pour réaliser une porte d'entrée, une porte de garage ou des fenêtres, à condition que les articles 11.2.1 et 11.2.2 soient respectés (** toute ouverture pratiquée dans une construction possédant un encadrement en pierres de taille ou en briques : portes, fenêtres, arcades, jours, oculus, soupirail, lucarnes, claire-voie, vitrines...*).
- Les percements existants peuvent être obturés totalement à condition que l'obturation soit en retrait par rapport à l'encadrement, que l'enduit utilisé soit de la même couleur que celui de la façade principale. Les encadrements en pierres de taille ne seront pas enduits.
- les huisseries ne peuvent, en aucun cas, être montées à l'alignement du nu extérieur de la façade.

- 11.2.2.2 Cas des nouveaux percements

- Les nouvelles baies devront tenir compte de la disposition de l'ensemble et s'intégrer dans la composition.
- Les fenêtres doivent être plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas pour les portes de granges, œils de bœuf, petites fenêtres de grenier ou de comble dont les formes et dimensions peuvent être différentes mais devant s'harmoniser à celles existantes dans le village.
- Les encadrements devront être en saillie par rapport à la façade, à condition que les encadrements existant le soient déjà.
- Les huisseries ne peuvent, en aucun cas, être montées à l'alignement du nu extérieur de la façade,

- 11.2.2.3 Matériaux

- Les encadrements en briques ou pierres de taille et les linteaux en bois doivent être conservés en place ou réutilisés dans leur usage d'origine. La pierre de taille, si son état le permet, doit être restaurée. Les surfaces en briques et pierres de taille appareillées resteront apparentes.
- Les menuiseries devront avoir un aspect bois peint. Les volets existants, à l'exception des volets roulants, devront être conservés en place ou réutilisés dans leur usage d'origine ou remplacés par de nouveaux volets battants. Ils auront un aspect bois peint et ne devront pas être vernis. Les caissons extérieurs de volet roulant sont interdits en façade et pignon visible.

- 11.2.2.4 Ouvertures en toiture

- Les "chiens-assis" sur les toitures sont interdites,
- Les châssis de toiture sont autorisés mais devront être axés sur une même horizontale et sur les ouvertures de la façade principale

11.2.3 Toiture

11.2.3.1 La toiture est à deux pans. Le dispositif de la toiture à deux pans peut être adapté dans le cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures avec les toitures voisines (en conservant le seul pan côté rue, ou ce pan entier, plus une partie de l'autre).

11.2.3.2 Les angles de rues et les extrémités de bande des toitures pourront être traités à trois ou quatre pans, à condition que la continuité des toitures soit assurée.

11.2.3.3 La pente des toitures doit être :

- identique à la pente de la maison voisine lorsque celle ci a servit de référence pour déterminer la hauteur de l'égout de toiture,
- **ou alors comprise entre 25° et 30°**. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général.

11.2.3.4 Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve express qu'ils ne créent pas de surélévation partielle de toiture.

11.2.3.5 Les matériaux de toiture autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite rouge traditionnelle, sauf dans le cas de vérandas, d'installations de panneaux solaires.

11.2.3.6 Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans la toiture.

11.3 Coloris et matériaux

Les murs devront être recouverts d'enduit à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être apparentes.

Les coloris des huisseries, des menuiseries et des ferronneries s'approcheront des couleurs indiquées dans le nuancier du CAUE 54, disponible en mairie. Les couleurs des façades s'approcheront au maximum des tons ocre et sable indiquées dans le nuancier du CAUE 54. Les couleurs vives ainsi que le blanc pur et le gris non teinté (aspect ciment) sont interdits. Les encadrements de fenêtres, de portes (entrée, garage ou grange) en pierres de taille ne seront, ni enduits, ni peints. Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade.

Les réseaux d'électricité, électroniques, de téléphone, de télédistribution seront en souterrain, ou à défaut, agrafés en façade et peints de la même couleur que la façade.

11.4 Clôtures en limite du domaine public

Les clôtures et les portails doivent occuper toute la largeur de la parcelle laissée libre.

La hauteur des murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à 0,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel. La hauteur maximale du dispositif ne peut excéder 1,5 mètres en tout point.

Le dispositif sera composé :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive,
- soit d'un muret maçonné et recouvert d'un crépi de la couleur de la façade de la construction principale d'une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, éventuellement doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,5 m.

Les essences locales sont à privilégier, leur choix peut se faire en se référant aux guides édités par le Parc Naturel Régional de Lorraine.

11.5 Cas particuliers des édifices monumentaux

Les prescriptions de l'article UA-11 ne s'appliquent pas aux édifices ouverts au public et présentant un caractère monumental.

11.6 Prescriptions diverses

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les constructions sommaires réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enfouies, ou, dans le cas où l'enfouissement est techniquement impossible, placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques.

Article 12 :	Aires de stationnement
	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors du domaine public, sur des emplacements privés aménagés à cet effet.</p> <p>Les besoins en stationnement sont évalués de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement, - 2 places par local d'activités. <p>En cas de réhabilitation ou de transformation, les surfaces intérieures affectées au stationnement doivent être conservées.</p> <p>En cas de non respect de ces prescriptions, le bénéficiaire du permis ou de la déclaration préalable sera tenu de verser à la commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.</p>
Article 13 :	Espaces libres, aires de jeux et plantations
	<p>Les essences locales de végétaux sont à privilégier, leur choix peut se faire en se référant aux guides édités par le PNRL et consultables en mairie.</p>
Article 14 :	Coefficient d'occupation du sol
	<p>Pas de prescription</p>
Article 15 :	Performances énergétiques et environnementales
	<p>Pas de prescription</p>
Article 16 :	Infrastructures et réseaux de communications électroniques
	<p>Pas de prescription</p>