

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER

Règlement applicable à la zone UB

Cette zone est concernée par des risques de mouvements de terrains (aléa faible à moyen) et d'inondations, 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.
- 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
Article 3 :	<p>2.1 Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien de ces équipements.</p> <p>2.2 Les annexes dépendances et abris de jardins dans les conditions fixées aux articles 6,7,9 et 10.</p> <p>2.3 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.</p> <p>Desserte des terrains par les voies publiques ou privées</p> <p>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. Tout travaux sur les Routes Départementales y débouchant où ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.</p> <p>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 5 m.</p> <p>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.</p>
Article 4 :	<p>Desserte des terrains par les réseaux publics</p> <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>

4.2 Assainissement

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.

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.

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.

Article 5 :

Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Constructions principales

Les constructions devront s'implanter :

- en zone UB : en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative avec le domaine public
- en zone UBc : dans l'alignement d'une des constructions voisines

6.2 Constructions annexes, dépendances et abris de jardins

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

6.3 Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées :

- soit à l'alignement de la limite séparative avec le domaine public,
- soit en recul de 5 mètres au moins.

Article 7 :	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 :	<p>7.1 Constructions principales Les constructions principales doivent être édifiées : - soit contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de la parcelle, - soit en recul d'au moins 3 mètres.</p> <p>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.</p> <p>7.3 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.</p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Pas de prescription.</p>
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 20m ² chacune.

Article 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1 Hauteur maximale des constructions principales à usage d'habitation

10.1.1 en zone UB

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

10.1.2 en zone UBc

L'égout de toiture se placera à égale hauteur d'un ou des égouts voisins.

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..

Un dépassement pourra être autorisé pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étage.

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

10.1.1 en zone UB

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.

10.1.2 en zone UBc

Pour les constructions annexes et les dépendances l'égout de toiture sera fixé à la même hauteur que les annexes existantes. Pour les abris de jardins la hauteur de l'égout de toiture est limitée à 3 mètres.

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.

Article 11 :

Aspect extérieur des constructions

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).

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 Facades principales en zone UBC

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

- 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.
- 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 encadrements en briques ou pierres de taille 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 Toitures, coloris et matériaux

- les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées, ou d'aspect naturel : l'aspect bitume est interdit.- les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans la toiture ou les éléments transparents installés sur des pans de toiture sont autorisés. Ils auront la même pente que le pan de la toiture,
- les matériaux de toiture autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite rouge traditionnelle sauf dans le cas de vérandas et d'installations de panneaux solaires,
- pour les couleurs des façades le blanc pur et le gris non teinté (aspect ciment) sont interdits.
- en zone UBc les châssis de toiture sont autorisés mais devront être axés sur une même horizontale et sur les ouvertures de la façade principale.

11.3 Prescriptions diverses

- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale sauf dans le cas de veranda.
- Les murs en maçonnerie, non crépis, ou non habillés, sont interdits.
- 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.
- Les conteneurs à ordures ne doivent pas être visibles depuis l'espace public

11.4 Clôtures en limite du domaine public

Les clôtures en limite du domaine public doivent être constituées :

11.4.1 en zone UB :

- soit d'un dispositif à claire-voie, éventuellement supporté par un mur-bahut.
- 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.

La hauteur des murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

La hauteur maximale du dispositif ne peut excéder 2 mètres en tout point. Le dispositif doit être doublé d'une haie vive. Lorsque la clôture est un mur de soutènement, une dérogation à la règle des hauteurs est autorisée afin de maintenir les terres.

11.4.2 En zone UBc

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 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel. La hauteur maximale du dispositif ne peut excéder 2 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 2 m.

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

11.5 Clôtures en limite séparative

En cas de création de clôture en limites séparatives, elles sont constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie, éventuellement supporté par un mur-bahut,- soit d'une haie vive,
- soit d'un grillage doublées d'une haie vive,

La hauteur des murs, murets est limitée à 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

La hauteur maximale du dispositif ne peut excéder 2 mètres en tout point.

Lorsque la clôture est un mur de soutènement, une dérogation à la règle des hauteurs est autorisée afin de maintenir les terres.

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. Dans le cas de construction à usage d'habitation il sera demandé de réaliser 3 places de stationnement par logement dont 2 non couvertes. Pour les autres usages les besoins en stationnement devront être adapté au projet.</p> <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>L'espace compris entre la limite de la voie automobile et la façade de la construction principale doit être traité en jardin et végétalisé (en dehors des accès véhicules et piétonniers de la construction).</p> <p>En dehors de l'emprise de la construction, 50 % au moins de la surface de la parcelle restante doit être constituée d'espaces libres végétalisés (enherbés, arborés, ...).</p> <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
	Pas de prescription
Article 15 :	Performances énergétiques et environnementales
	Pas de prescription
Article 16 :	Infrastructures et réseaux de communications électroniques
	Pas de prescription