

Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle

Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ

mail : contact@aguram.org / tél. : 03 87 21 99 00 / fax: 03 87 21 99 29

www.aguram.org

Edition du document / 22 novembre 2012

Approbation initiale du PLU / 5 juillet 2007

Mise à jour n°1 **AM** 30 juillet 2007

Mise à jour n°2 **AM** 15 avril 2010

Mise à jour n°3 **AM** 31 mai 2011

Modification n°1 **DCM** 22 novembre 2012

METZ MÉTROPOLE

Commune de SAINT-PRIVAT-LA- MONTAGNE

PLU

Plan Local d'Urbanisme /

RÈGLEMENT /



SOMMAIRE

Sommaire	2
I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
ZONE UA	4
ZONE UB	11
ZONE UX	19
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	23
ZONE 1AU	24
ZONE 2AU	30
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	33
ZONE A	34
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	38
ZONE N	39
ANNEXE 1 DU REGLEMENT	42
ANNEXE 2 DU REGLEMENT	43

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien de la commune. Ce centre est constitué d'un bâti caractéristique de village, en alignement continu le long de la route principale.

Secteur UAa : à dominante sportive et socioculturelle.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements collectifs.

Elle est concernée par des risques miniers identifiés dans le Plan de Prévention des Risques miniers (P.P.R.m) annexé au Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinées 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 de caravane ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- dans les zones de risques identifiées par le P.P.R.m., les occupations et utilisations non admises par le P.P.R.m..

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées non agricoles à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- qu'elles relèvent du régime déclaratif des installations classées.

2 - Les constructions et installations classées à usage agricole à condition :

- qu'il s'agisse d'une extension, d'une transformation, d'une création d'annexes techniques ou d'une mise aux normes liées à une installation existante à la date d'une approbation du P.L.U..
- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

3 – Les constructions destinées aux élevages à caractère familial à condition qu'elles soient éloignées de 50 mètres minimum des constructions à usage d'habitation.

4 – Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

5 – Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et celles mentionnées à l'article 2 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, sont autorisées à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

6 - Dans les zones de risques identifiées par le P.P.R.m., les occupations et utilisations admises par le P.L.U. doivent respecter les dispositions du P.P.R.m..

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, susceptibles d'être remises au domaine public doivent avoir au moins :

- 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
- 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
- 5 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Elles ne doivent pas dépasser 50 mètres de longueur.

Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

2 - Accès

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 3,50 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.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les sentiers touristiques, les sentiers d'exploitation, les chemins ruraux, les pistes cyclables les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UA4 - 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.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

- 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.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. Les constructions principales devront s'implanter dans une bande de 0 à 25 mètres de l'alignement du domaine public. Au-delà, seules les annexes seront autorisées.

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

Les annexes ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

Les extensions et les annexes à la construction principale sont interdites entre l'alignement et la façade sur rue de la construction principale.

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 équipements publics qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, sauf dans les secteurs où il n'existe pas d'ordre continu et en secteur UAa.

Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre limite devra être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Dans ce cas, la continuité bâtie doit être assurée par la réalisation d'un mur d'au moins deux mètres de haut.

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 équipements publics qui pourront se situer en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes l'une de l'autre d'une longueur horizontale au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment le plus élevé, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

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 équipements publics.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs où les constructions sont en ordre continu, la hauteur de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ou être inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la moins élevée.

De manière générale, la hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 2.50 mètres.

La hauteur maximale des constructions est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

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 UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales

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.

2 - Dispositions particulières

Toitures et volumes

Les toitures doivent présenter deux pans avec le faîtage parallèle à la rue.

Les toitures 3 ou 4 pans sont autorisées si les façades du bâtiment projeté sont supérieures à 12 mètres de long et la hauteur sous égout du bâtiment comptée du sol naturel supérieure à 6 mètres, s'il s'agit de bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour.

Les pentes de toiture doivent rester comprises dans la « fourchette » donnée par celles de toitures caractéristiques du bâti traditionnel, tout en étant entre 25° et 35°.

Le volume des toitures doit s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics,
- aux abris de jardin,
- aux vérandas, piscines et marquises dont les matériaux de toiture sont translucides.

Façades et percements

Le traitement architectural de la façade sur rue doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.

Le rythme des percements et leurs proportions doit faire référence au bâti traditionnel sans pour cela être une reconduction de celui-ci.

Lors de modifications ou transformations de bâtiment existant, les percements doivent être respectés.

La suppression des volets bois est interdite.

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

Matériaux et coloration

. Sont autorisés en couverture :

- les tuiles de couleur rouge terre cuite,

- l'ardoise naturelle ou non, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise,
- les installations liées à l'énergie solaire,
- les matériaux de toiture translucides pour les vérandas, piscines et marquises,
- les bardeaux bitumés type shingles ou certains fibrociments en plaques ondulées, de couleur rouge terre cuite pour les constructions artisanales ou agricoles.

Les matériaux de couverture des toitures des abris de jardin ne sont pas règlementés mais devront être de couleur rouge.

- . Sont interdits en couverture :

Les matériaux non mentionnés ci-dessus.

- . Sont autorisés en façade :

- les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle,
- ou tout autre enduit d'aspect équivalent,
- les bardages bois,
- les bardages métalliques et en bois pour les constructions artisanales et agricoles.

- . Sont interdits en façade :

Les matériaux non mentionnés ci-dessus.

- . Coloration

Le ton général des façades des villages est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (beige/ocre).

La mise en peinture des éléments de pierre (encadrements de baies corniches, chaînage d'angle etc...) est interdite.

- . Murs, clôtures

- les murs existants doivent être préservés,
- les clôtures en façade sur rue sont interdites,
- les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximum de 2 mètres.

Adaptation au terrain naturel

- . A l'intérieur du périmètre défini par les constructions en ordre continu du type village

- l'accès à l'entrée principale du bâtiment sera de plain-pied avec le terrain naturel ou situé au même niveau que celui de la construction la plus proche à condition que cette dernière réponde aux caractéristiques de l'unité du village.

- est interdit : l'accès garage au sous-sol.

- . A l'intérieur des zones d'extension plus récentes

- l'accès à l'entrée principale du bâtiment sera de plain-pied avec le terrain naturel ou situé à 0.50 mètre maximum au-dessus du terrain naturel, et la dalle basse ne devra pas se situer à plus de 0.50 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.

- . Les dispositions particulières ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

1. Stationnement automobile

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- | | |
|------------|--|
| - logement | 1 emplacement par tranche même incomplète de 40m ² de surface de plancher |
| - hôtel | 1 emplacements par chambre |

- restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 40 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m ²
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m ²
- atelier automobiles	1 emplacement pour 100m ²

Pour l'habitat collectif, il sera réalisé en plus 1 emplacement extérieur par tranche même incomplète de 300m² de surface de plancher.

Les surfaces de références sont des surfaces hors œuvre nettes.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations, imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à une distance inférieure à 200 mètres, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

2. Stationnement vélo

Ces dispositions sont applicables pour toute opération de construction nouvelle, d'extension, de rénovation ou pour tout changement de destination de locaux qui, nécessitant des travaux, sont du ressort d'une demande de permis de construire (aménagement de combles perdus en logements, etc...).

Pour les opérations à usage d'habitation :

Pour toute opération d'habitat collectif concernant plus de trois logements, il sera demandé la création d'un garage à vélos (local couvert dédié au stationnement des vélos, fermé, sécurisé et d'accès aisé) et d'une surface d'un mètre carré par logement.

Dans l'impossibilité technique de réaliser ce garage à vélos, un espace commun devra être réservé à cet usage.

Aucun local ou garage à vélos ne pourra avoir une surface inférieure à 3 m².

Pour les opérations à usage autre que d'habitation :

Pour toutes opérations de bureaux et pour toute opération destinée à recevoir du public et en particulier pour les opérations de commerces, d'enseignement, d'équipements de santé, sportifs et culturels, d'une surface atteignant 2000m² de surface de plancher, il est exigé la réalisation d'une aire dédiée au stationnement des vélos de 25 m² permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m² de surface de plancher.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat.

Cette zone comprend essentiellement de l'habitat sous forme pavillonnaire.

Elle est concernée par des risques miniers identifiés dans le Plan de Prévention des Risques miniers (P.P.R.m.) annexé au Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinées 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 de caravane ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les travaux ayant pour effet de détruire un immeuble ou un élément du paysage identifié par le P.L.U.,
- dans les zones de risques identifiées par le P.P.R.m., les occupations et utilisations non admises par le P.P.R.m.,
- dans les emprises des terrains cultivés, les constructions de toute nature à l'exception des abris de jardin s'ils respectent notamment les conditions fixées aux articles 9 et 10.
- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB1 et celles mentionnées à l'article UB2 qui nécessitent la création d'accès individuels nouveaux hors agglomération sur les Routes Nationales et les Routes Départementales appartenant au réseau structurant.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées non agricoles à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- qu'elles relèvent du régime déclaratif des installations classées.

2 - Les constructions et installations classées à usage agricole à condition :

- qu'il s'agisse d'une extension, d'une transformation, d'une création d'annexes techniques ou d'une mise aux normes liées à une installation existante à la date d'une approbation du P.L.U..
- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

3 - Les constructions destinées aux élevages à caractère familial à condition qu'elles soient éloignées de 50 mètres minimum des constructions à usage d'habitation.

4 - Les bâtiments à construire visés par la loi n°9 2.1444 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de l'A4, de la RN43 et de la RD7 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral n°99-2 – DDE/SR du 29 juillet 1999.

5 – Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

6 – Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et celles mentionnées à l'article 2 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, sont autorisées à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau

7 - Dans les zones de risques identifiées par le P.P.R.m., les occupations et utilisations admises par le P.L.U. doivent respecter les dispositions du P.P.R.m..

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, susceptibles d'être remises au domaine public doivent avoir au moins :

- 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
- 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
- 5 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Elles ne doivent pas dépasser 50 mètres de longueur.

Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

2 - Accès

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 3,50 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.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UB4 - 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.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

- 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.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue de la construction principale doit être implantée à une distance comprise entre 5 et 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer. Dans le cas de construction en L ou en U, la distance à prendre en compte sera calculée à partir de la façade la plus rapprochée de l'alignement.

Les constructions annexes seront implantées soit dans l'alignement de la façade sur rue, soit en retrait de cette façade. Les extensions et les annexes à la construction principale sont interdites entre l'alignement et la façade sur rue de la construction principale.

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

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

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 équipements publics qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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.

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 équipements publics qui pourront se situer en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes l'une de l'autre d'une longueur horizontale au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment le plus élevé, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

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 équipements publics.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

Les annexes auront une surface maximum de 15 m² sur un même terrain.

Dans les emprises des terrains cultivés, les abris de jardins ne pourront excéder 9m², surface cumulée et par unité foncière.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7.50 mètres, calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 2.50 mètres, calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

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.

Les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée pourront être rebâties à leur hauteur initiale.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales

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.

2 - Dispositions particulières

Toitures et volumes

Les toitures doivent être à deux pans. Toutefois, pour des raisons architecturales, toute autre forme de toiture sera étudiée.

Les pentes de toiture doivent rester comprises dans la « fourchette » donnée par celles de toitures voisines, tout en étant comprise entre 25° et 35°.

La pente de toiture des bâtiments à modifier ou d'une construction venant s'accoler au bâtiment existant sera celle de l'état existant ou de la construction mitoyenne existante. Des extensions par rapport à un égout de toiture dont la hauteur à celui-ci est inférieure à 3.00 mètres pourront être admises avec une pente inférieure à l'existant (création d'une toiture en coyau) si la surface au sol de l'extension n'excède pas 30% de l'emprise du bâti existant.

Les lucarnes sont autorisées si leurs dimensions, leurs formes leurs volumes sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics,
- aux abris de jardin,
- aux vérandas, piscines et marquises dont les matériaux de toiture sont translucides.

Matériaux

Ils devront s'harmoniser avec ceux qui sont dominants dans le groupe de constructions voisines.

Pour les toitures, on utilisera des tuiles de couleur rouge terre cuite. Toutefois, le matériau existant dans le cas de modification ou de reconstruction partielle à l'identique est autorisé. Il pourra être fait exception à cette règle pour les installations liées à l'énergie solaire et les matériaux de toiture translucides pour les vérandas, piscines et marquises.

Les matériaux de couverture des toitures des abris de jardin ne sont pas règlementés mais devront être de couleur rouge.

Clôtures

En façade sur rue, elles seront composées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie,
- soit d'un muret ne dépassant pas 40 cm surmonté d'éléments à claire-voie d'une hauteur maximum totale de 1.30m.

En limite séparative, elles auront une hauteur maximum de 2 mètres et leur aspect ne sera pas règlementé.

Adaptation au terrain naturel

Afin de permettre l'adaptation au terrain de la construction projetée, les accès principaux de celle-ci ne devront pas se situer à plus de 0.50 mètre au-dessus du niveau du T.N.

Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics.

3 – Dispositions particulières applicables aux immeubles à protéger et à mettre en valeur repérés au plan par le symbole *

Voir illustrations en annexe 2 du règlement

Matériaux

Les façades et murs destinés à être enduits seront enduits au mortier de chaux et de sable ou de tout autre enduit d'aspect équivalent.

Quel que soit le produit utilisé, tout procédé d'isolation thermique par l'extérieur est interdit.

Il serait souhaitable que les propriétaires effectuent l'ensemble de l'immeuble en même temps avec la même teinte de produit.

La teinte et l'aspect du produit seront identiques sur toute la hauteur de l'immeuble.

Tous les éléments en pierre tel que soubassement, encadrement, linteau seront conservés et nettoyés. Ils ne pourront faire l'objet d'une quelconque mise en peinture.

Auvents/Marquises

Les auvents ou marquises seront réalisés uniquement au-dessus des portes d'entrée des logements et à l'aplomb du palier d'entrée (escalier exclus).

Toiture des auvents :

- monopente - pente de 60%
- tuiles plates - petit format - couleur rouge terre cuite
- verre
- aucune gouttière ou descente ne sera prévue

Ossature des auvents :

- appui sur l'escalier ou le muret existant
- bois - teinte naturelle
- aluminium - teinte bronze exclusivement, teinte naturelle interdite
- métal peint – peinture foncée

Les marquises (monopente – pente 60%) seront uniquement réalisées en métal peint de couleur foncée et en verre. Le dessin de la console reste à définir.

Sas d'entrée

Les sas d'entrée respecteront les dispositions relatives aux auvents.

Les éléments de fermetures seront exclusivement constitués par des vitrages transparents.

La création d'un sas d'entrée pourra s'accompagner de la transformation des escaliers existants par suppression d'une volée d'escalier et création de bacs à fleurs par exemple.

Percements

A l'exception de la façade sur rue, la transformation de fenêtre en porte d'entrée ou porte fenêtre est autorisée à condition que les encadrements existants soient prolongés.

A l'exception de la façade sur rue, la suppression de fenêtre ou porte d'entrée est autorisée à condition que les linteaux ou encadrements soient conservés. Le soubassement sera prolongé dans le cas de la suppression de l'escalier.

Une fenêtre ou porte fenêtre pourra remplacer une porte d'entrée. Dans l'hypothèse d'une fenêtre, cette dernière sera posée sous le linteau et l'allège sera maçonnée ou réalisée en bois peint à l'exclusion de la frise.

A l'exception de la façade sur rue, l'adjonction de fenêtres supplémentaires est autorisée à condition que le percement créé fasse partie de la composition de la façade arrière ou du pignon (alignement des linteaux ou des jambages dans l'axe des fenêtres existantes par exemple).

Les dimensions du percement créé doivent respecter un des formats suivants :

Largeur en cm (L) X Hauteur en cm (H)

80 X 115

80 X 125

80 X 135

100 X 145

ou identique à l'existant sur la façade concernée

La forme des fenêtres se conformera aux propositions décrites pour les menuiseries.

L'ouverture doit comporter un faux-encadrement ou linteau de dimensions identiques à ceux existants sur la façade ou pignon sur lequel est créée l'ouverture.

Menuiseries

Le remplacement des menuiseries existantes est autorisé à conditions que le matériau utilisé soit du bois peint en blanc ou du P.V.C. de couleur blanche et que le dessin de la fenêtre respecte les dimensions existantes ou se conforme aux formats déterminés pour les percements nouveaux.

Volets

La pose de volets battants, persiennes ou jalousies est interdite.

Le remplacement des volets roulants existants est autorisé à condition que le volet roulant à remplacer soit réalisé à l'aplomb de la menuiserie et que le caisson soit en retrait de la façade.

La couleur du volet sera le blanc ou le brun foncé.

En façade sur rue, les fenêtres constituant la trame centrale seront de couleur blanche.

Sur pignon, les volets seront en brun foncé.

En façade arrière, la couleur sera uniforme.

Toitures

La réfection des toitures existantes est autorisée à condition que les tuiles soient remplacées par des tuiles rouges couleur terre cuite ou rouge flammé (contraste peu important).

Par immeuble, les plaques en fibro-ciment noir losangé seront remplacées par des tuiles plates couleur rouge terre cuite façon ardoise (petit format rectangulaire) ou par des plaques de fibro-ciment rouge posées façon ardoise.

Il pourra être fait exception à cette règle pour les installations liées à l'énergie solaire.

Le remplacement des gouttières et descentes existantes par du P.V.C. est interdit.

Les lucarnes sont autorisées si leurs dimensions, leurs formes leurs volumes sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment.

Extensions – vérandas – terrasses extérieures

En façade sur rue ou sur les pignons, les extensions ou vérandas à l'exception des sas d'entrée sont interdites.

Les extensions ou vérandas sont uniquement autorisées à l'arrière des constructions et accolées au bâtiment principal.

Les pentes des toitures devront être comprises entre 25° et 35°.

Clôtures

Toute clôture est interdite sur la zone d'accès aux habitations.

Clôtures sur rue :

La hauteur totale comptée à partir du terrain naturel de tous les éléments composant la clôture doit être impérativement de 1 mètre.

Les éléments mobiles composant la clôture (portail, portillon) seront constitués par du bois peint en blanc ou du métal peint en brun ou en vert.

Les éléments fixes (mur et clôture) seront composés d'éléments de mur enduits ou d'éléments fixes réalisés dans le même matériau utilisé pour le portail et le portillon.

Un soubassement est autorisé d'une hauteur maximum de 0.20 mètre par rapport au terrain naturel.

Clôtures des jardinets sur rue :

Seul est autorisé le remplacement du grillage existant par du grillage d'une hauteur imposée de 0,90 mètre et doublé obligatoirement d'une haie d'une hauteur de 1 mètre.

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures en limites séparatives latérales auront une hauteur maximum de 1.80 mètre.

Elles seront composées soit d'un grillage doublé d'une haie, soit d'un muret ne dépassant pas 40 cm surmonté d'éléments à claire-voie.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

1. Stationnement automobile

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- maison individuelle	3 emplacements dont 2 extérieurs
- logement collectif	1 emplacement par tranche même incomplète de 40m ² de surface de plancher
- hôtel	1 emplacements par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10m ² de salle
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 5 places
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits

- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²

Pour l'habitat collectif, il sera réalisé en plus 1 emplacement extérieur par tranche même incomplète de 300m² de surface de plancher.

Les surfaces de références sont des surfaces hors œuvre nettes.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations, imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à une distance inférieure à 200 mètres, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

2. Stationnement vélo

Ces dispositions sont applicables pour toute opération de construction nouvelle, d'extension, de rénovation ou pour tout changement de destination de locaux qui, nécessitant des travaux, sont du ressort d'une demande de permis de construire (aménagement de combles perdus en logements, etc...).

Pour les opérations à usage d'habitation :

Pour toute opération d'habitat collectif concernant plus de trois logements, il sera demandé la création d'un garage à vélos (local couvert dédié au stationnement des vélos, fermé, sécurisé et d'accès aisé) et d'une surface d'un mètre carré par logement.

Dans l'impossibilité technique de réaliser ce garage à vélos, un espace commun devra être réservé à cet usage.

Aucun local ou garage à vélos ne pourra avoir une surface inférieure à 3 m².

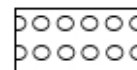
Pour les opérations à usage autre que d'habitation :

Pour toutes opérations de bureaux et pour toute opération destinée à recevoir du public et en particulier pour les opérations de commerces, d'enseignement, d'équipements de santé, sportifs et culturels, d'une surface atteignant 2000m² de surface de plancher, il est exigé la réalisation d'une aire dédiée au stationnement des vélos de 25 m² permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m² de surface de plancher.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

Les éléments paysagers repérés au plan (boisements) en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.



SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

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

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 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 de caravane ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX1 et celles mentionnées à l'article UX2 qui nécessitent la création d'accès individuels nouveaux hors agglomération sur les Routes Nationales et les Routes Départementales appartenant au réseau structurant.

ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage :

- de commerce,
- d'artisanat,
- industriel,
- d'entrepôts,

à condition que le stockage des matériaux ne soit pas visible de la RD7.

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances 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.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

Les bâtiments à construire visés par la loi n°92.14 44 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de l'A4 et de la RD7 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral n°99-2 – DDE/SR du 29 juillet 1999.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée, sans pouvoir être inférieur à 8 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2 - Accès

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 3,50 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.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UX4 - 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.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

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.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer.

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

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

ARTICLE UX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui pourront se situer en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes l'une de l'autre d'une longueur horizontale au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment le plus élevé, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

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 équipements publics.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Les constructions à usage d'habitation ou de bureaux ne peuvent excéder 7.50 mètres (hauteur calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture).

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

ARTICLE UX12 – STATIONNEMENT

1. Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

2. Stationnement vélo

Ces dispositions sont applicables pour toute opération de construction nouvelle, d'extension, de rénovation ou pour tout changement de destination de locaux qui, nécessitant des travaux, sont du ressort d'une demande de permis de construire (aménagement de combles perdus en logements, etc...).

Pour les opérations à usage d'habitation :

Pour toute opération d'habitat collectif concernant plus de trois logements, il sera demandé la création d'un garage à vélos (local couvert dédié au stationnement des vélos, fermé, sécurisé et d'accès aisé) et d'une surface d'un mètre carré par logement.

Dans l'impossibilité technique de réaliser ce garage à vélos, un espace commun devra être réservé à cet usage.

Aucun local ou garage à vélos ne pourra avoir une surface inférieure à 3 m².

Pour les opérations à usage autre que d'habitation :

Pour toutes opérations de bureaux et pour toute opération destinée à recevoir du public et en particulier pour les opérations de commerces, d'enseignement, d'équipements de santé, sportifs et culturels, d'une surface atteignant 2000m² de surface de plancher, il est exigé la réalisation d'une aire dédiée au stationnement des vélos de 25 m² permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m² de surface de plancher.

ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction et non aménagées en circulation seront engazonnées et 30% de ces surfaces seront plantées.

Les marges de recul le long des voies seront traitées et plantées ; il est interdit d'y faire des dépôts ou d'y installer tout abri ou édifice de quelque nature que ce soit.

Les aires de stationnement seront plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs et sportifs.

Un secteur 1AUa dispose de règles particulières aux articles 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect de toitures).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinées 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 de caravane ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les occupations et utilisations mentionnées à l'article 1AU2 et celles non mentionnées à l'article 1AU1 qui nécessitent la création d'accès individuels nouveaux hors agglomération sur les Routes Nationales et les Routes Départementales appartenant au réseau structurant.

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

1 - Les constructions à usage :

- d'habitat et leurs dépendances,
- d'artisanat et leurs dépendances,
- hôtelier,
- d'équipement collectif,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- de stationnement,
- et les installations classées,

à condition :

- qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Les constructions à l'usage d'annexes à l'habitation autres que garages sont autorisées à condition que leur surface soit inférieure à 12 m².

Les bâtiments à construire visés par la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de l'A4, de la RN43 et de la RD7 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral n°99-2 – DDE/SR du 29 juillet 1999.

2 - De plus, les installations classées sont autorisées à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

3 - Les installations et travaux divers suivants :

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone.

4 - Les changements de destination des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, susceptibles d'être remises au domaine public doivent avoir au moins :

- 8 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
- 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
- 5 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Elles ne doivent pas dépasser 80 mètres de longueur.

Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

2 - Accès

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 3,50 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.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les sentiers touristiques, les sentiers d'exploitation, les chemins ruraux, les pistes cyclables les voies express et les autoroutes.

ARTICLE 1AU4 - 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.

1 - Eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

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.

3- Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune partie de construction ne pourra être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Rue de Metz, les constructions seront implantées dans la continuité des constructions existantes.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui pourront se situer en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Néant.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain, y compris les annexes.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale à l'égout de la construction projetée est fixée à 6 mètres, calculée du terrain naturel avant tout remaniement sauf en secteur 1AUa où la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout de la toiture. Dans ce secteur, cette hauteur pourra être portée à 12 mètres dans le cas de constructions à dominante d'habitat si le dernier niveau de la construction est réalisé en attique et que la hauteur maximale au point le plus haut de la construction ne dépasse pas 13 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 2.50 mètres calculés du terrain naturel à l'égout de toiture.

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 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

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.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région (colonne dorique, chalet vosgien, ...) et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction et la tenue générale de l'harmonie du paysage.

2- Dispositions particulières

Toitures

Les toitures seront à 2 pans ou 4 pans, le faîtage pour les 2 pans sera parallèle à la rue principale.

La pente de toiture sera comprise entre 25 et 35°.

La pente de toiture des bâtiments à modifier ou d'une construction venant s'accoler au bâtiment existant sera celle de l'état existant ou de la construction mitoyenne existante. Des extensions par rapport à un égout de toiture dont la hauteur à celui-ci est inférieure à 3 mètres, pourront être admises avec une pente inférieure à l'existant (création d'une toiture en coyau) si la surface au sol de l'extension n'excède pas 30% de l'emprise du bâti existant.

Les lucarnes sont autorisées si leurs dimensions, leurs formes, leurs volumes sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment.

Les toitures terrasses seront autorisées si elles ne représentent pas plus de 30% des toitures des constructions érigées sur une même unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics,
- aux abris de jardin,
- aux vérandas, piscines et marquises dont les matériaux de toiture sont translucides.

En secteur 1AUa, les toitures terrasses sont autorisées sans condition particulière.

Matériaux

Ils devront s'harmoniser avec ceux qui sont dominants dans le groupe de constructions voisines.

Pour les toitures pentues, on utilisera des tuiles de couleur rouge terre cuite. Il pourra être fait exception à cette règle pour les installations liées à l'énergie solaire et les matériaux de toiture translucides pour les vérandas, piscines et marquises. Le matériau existant dans le cas de modification ou de reconstruction partielle à l'identique est autorisé.

Les matériaux de couverture des toitures pentues des abris de jardin ne sont pas réglementés mais devront être de couleur rouge.

Clôtures

En façade sur rue, elles seront composées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie,
- soit d'un muret ne dépassant pas 40 cm surmonté d'éléments à claire-voie d'une hauteur maximum totale de 1.30m.

En limite séparative, elles auront une hauteur maximum de 2 mètres et leur aspect ne sera pas règlementé.

Adaptation au terrain naturel

Afin de permettre l'adaptation au terrain de la construction projetée, les accès principaux de celle-ci ne devront pas se situer à plus de 0.50 mètre au-dessus du niveau du T.N.

Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

1 - Stationnement automobile

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- maison individuelle	3 emplacements dont 2 extérieurs non clos
- logement collectif	1 emplacement par tranche même incomplète de 40m ² de surface de plancher
- hôtel	1 emplacements par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10m ² de salle
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²

Pour l'habitat collectif, il sera réalisé en plus 1 emplacement extérieur par tranche même incomplète de 300m² de surface de plancher.

2 - Stationnement vélo

Ces dispositions sont applicables pour toute opération de construction nouvelle, d'extension, de rénovation ou pour tout changement de destination de locaux qui, nécessitant des travaux, sont du ressort d'une demande de permis de construire (aménagement de combles perdus en logements, etc...).

Pour les opérations à usage d'habitation :

Pour toute opération d'habitat collectif concernant plus de trois logements, il sera demandé la création d'un garage à vélos (local couvert dédié au stationnement des vélos, fermé, sécurisé et d'accès aisé) et d'une surface d'un mètre carré par logement.

Dans l'impossibilité technique de réaliser ce garage à vélos, un espace commun devra être réservé à cet usage.

Aucun local ou garage à vélos ne pourra avoir une surface inférieure à 3 m².

Pour les opérations à usage autre que d'habitation :

Pour toutes opérations de bureaux et pour toute opération destinée à recevoir du public et en particulier pour les opérations de commerces, d'enseignement, d'équipements de santé, sportifs et culturels, d'une surface atteignant 2000m² de surface de plancher, il est exigé la réalisation d'une aire dédiée au stationnement des vélos de 25 m² permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

Toute aire de stationnement public devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements.

Le retrait entre l'alignement et la construction (hors accès à la construction et espaces de stationnement) doit être aménagé en espace vert planté.

Un minimum de 8% de l'opération sera réservé à la réalisation d'un espace public à aménager.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone pourra être mise en œuvre après modification ou révision du PLU.

Elle est concernée par des risques miniers identifiés dans le Plan de Prévention des Risques miniers (P.P.R.m) annexé au Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2 AU 2.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2AU2 qui nécessitent la création d'accès individuels nouveaux hors agglomération sur les Routes Nationales et les Routes Départementales appartenant au réseau structurant.

Dans les zones de risques identifiées par le P.P.R.m., sont interdites les occupations et utilisations non admises par le P.P.R.m.

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

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Les bâtiments à construire visés par la loi n°92.14 44 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de l'A4 et de la RN43 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral n°99-2 – DDE/SR du 29 juillet 1999.

Dans les zones de risques identifiées par le P.P.R.m., les occupations et utilisations admises par le P.L.U. doivent respecter les dispositions du P.P.R.m..

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Par rapport à la R.N.43, classée route à grande circulation, les constructions devront s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie.

2. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

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

Ces dispositions 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 qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui pourront se situer en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes l'une de l'autre d'une longueur horizontale au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment le plus élevé, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

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 équipements publics.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone comprend un secteur Aa.

Elle est concernée par des risques miniers identifiés dans le Plan de Prévention des Risques miniers (P.P.R.m) annexé au Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les activités industrielles, d'artisanat, de bureau ou de services, et de commerce, non liées aux activités agricoles ou au fonctionnement des services publics,
- les dépôts de véhicules,
- les constructions à usage hôtelier et de restauration,
- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les carrières et décharges,
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.,
- dans les zones de risques identifiées par le P.P.R.m., les occupations et utilisations non admises par le P.P.R.m,
- les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A2 et celles non mentionnées à l'article A1 qui nécessitent la création d'accès individuels nouveaux hors agglomération sur les Routes Nationales et les Routes Départementales appartenant au réseau structurant,
- dans les zones Aa, afin de préserver la vue sur le village depuis l'entrée à l'Est, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou concourant à des missions des services publics et des équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées à la réalisation de ces équipements.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs.

Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU, 2AU).

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.

Les bâtiments à construire visés par la loi n°92.14 44 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de l'A4, de la R.N.43 et de la R.D.7 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral n°99-2 – DDE/SR du 29 juillet 1999.

Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitations actuelles et futures (U, 1AU, 2AU).

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Dans les zones de risques identifiées par le P.P.R.m., les occupations et utilisations admises par le P.L.U. doivent respecter les dispositions du P.P.R.m..

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

2 - Accès

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 3,50 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.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, 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.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Par rapport à la R.N.43 classée route à grande circulation, les constructions devront s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la voie.

Par rapport à l'A.4, les constructions devront s'implanter à 100 mètres minimum de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

. pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,

. pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.

2. Par rapport aux autres voies publiques ou privées, les constructions nouvelles devront respecter un recul de :

25 mètres de l'alignement de la R.D.7 et de la R.D.54,

10 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

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

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 équipements publics en limite ou en recul de l'alignement de la voie.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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 équipements publics en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes l'une de l'autre d'une longueur horizontale au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment le plus élevé, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

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 équipements publics.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions projetées à usage d'habitation liées à l'agriculture est fixée à 7,50 mètres mesurée du terrain naturel avant remaniement à l'égout de toiture.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

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

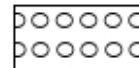
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les éléments paysagers repérés au plan (boisements) en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.



SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

*IV - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES*

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone est concernée par des risques miniers identifiés dans le Plan de Prévention des Risques miniers (P.P.R.m) annexé au Plan Local d'Urbanisme.

La zone comprend deux secteurs :

Na : aire de services de l'autoroute,

Nc : carrières.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N 2.

Dans les zones de risques identifiées par le P.P.R.m., les occupations et utilisations non admises par le P.P.R.m sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans toute la zone et dans chacun des secteurs :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., l'adaptation, la réfection ou l'extension sans changement d'usage.

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

En secteur Na uniquement :

Les constructions et installations liées à la gestion et à l'exploitation de l'autoroute et celles particulièrement utiles aux personnes en déplacement (constructions à usage hôtelier ou de restauration, station-service, I.C.P.E. ...).

En secteur Nc uniquement :

Les carrières et les constructions, installations et installations classées liées et nécessaires à l'exploitation des carrières sous réserve du réaménagement du site après cessation de l'exploitation.

Dans les zones de risques identifiées par le P.P.R.m., les occupations et utilisations admises par le P.L.U. doivent respecter les dispositions du P.P.R.m..

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLES N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à l'A.4, les constructions devront s'implanter à 100 mètres minimum de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

. pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,

. pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics en limite ou en recul de l'alignement de la voie.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 mètres.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les constructions devront faire l'objet d'une attention particulière, compte tenu de la qualité des paysages. Les constructions devront répondre au maximum aux exigences du développement durable, dans leur aspect et leur conception.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions qui seront déterminées par les études nécessaires à la construction.

**ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES
CLASSES**

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ANNEXE 1 DU REGLEMENT

Définition

Les annexes aux constructions principales

Contigu ou non au bâtiment principal, il s'agit d'un bâtiment de volume et d'emprise limités, affecté à un usage autre que celui du bâtiment principal, mais néanmoins directement lié à la destination de celui-ci.

Abri de jardin, abri à bois, appentis servant de rangement, remise, hangar, atelier de bricolage, constituent des annexes,

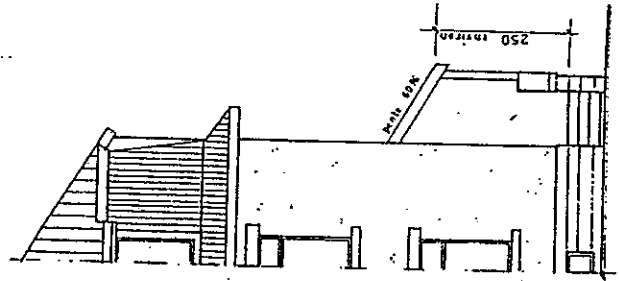
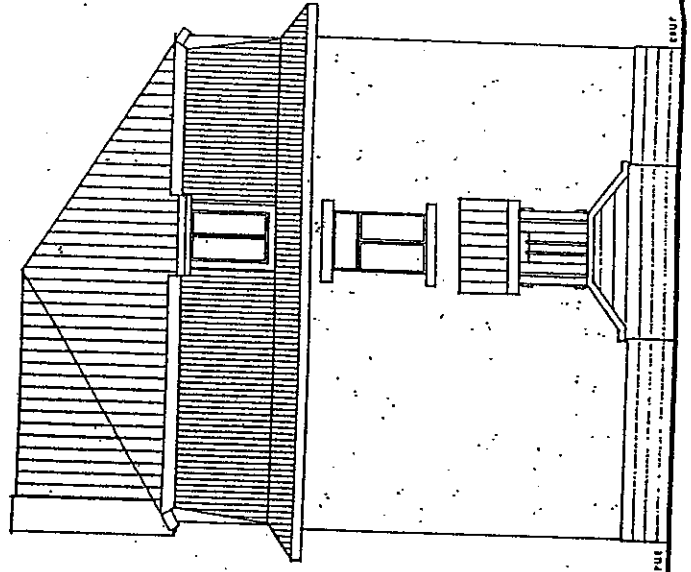
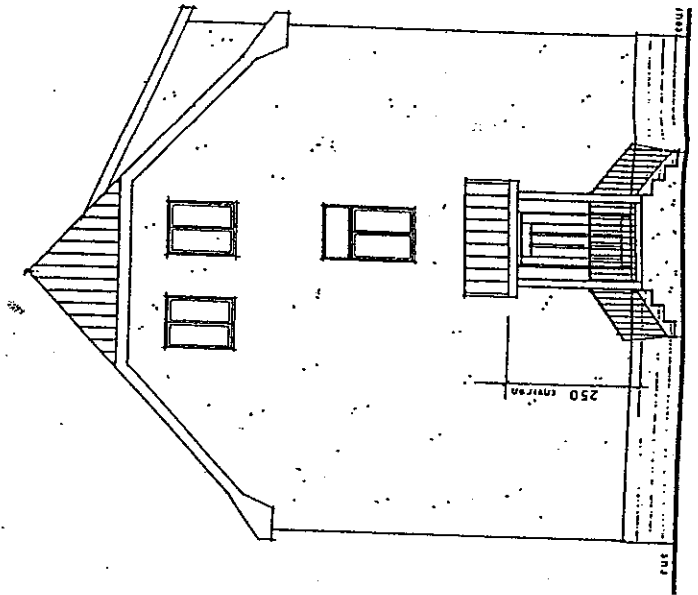
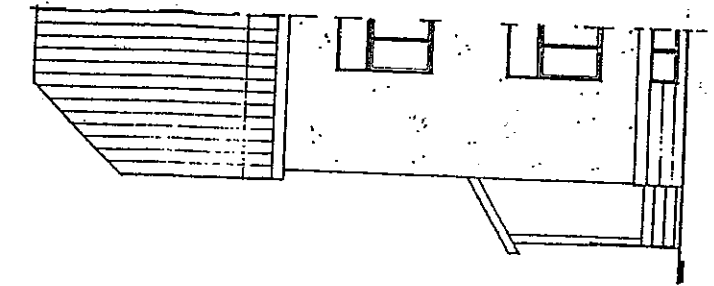
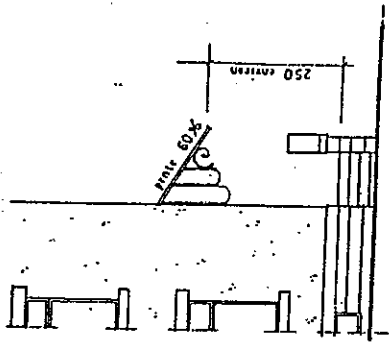
Garages à voiture, abris à caravanes ne constituent pas des annexes.

ANNEXE 2 DU REGLEMENT

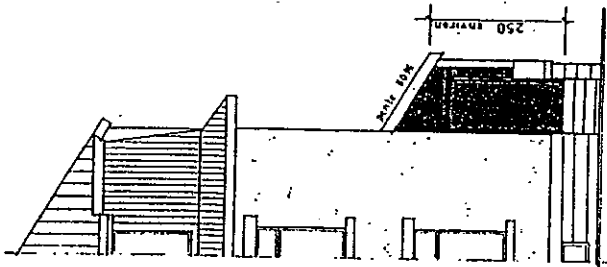
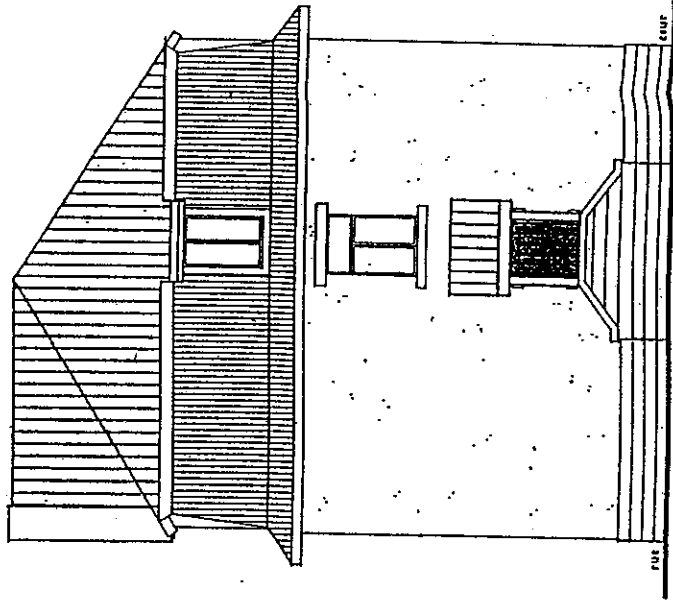
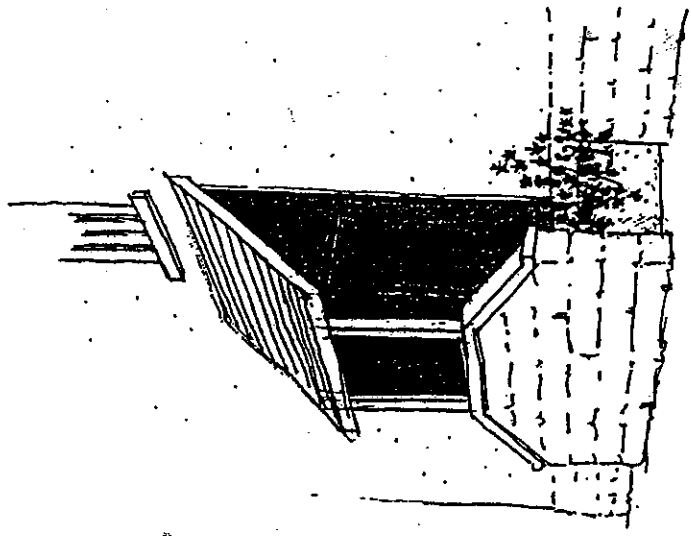
Cité Saint-Jacques : illustration des règles de l'article UB11

Source : ETUDE PH. BLAISE / R. RINALDI / STE AGEBAT - Guide de référence - D.D.E. de la Moselle - Octobre 1989

CONCRETS

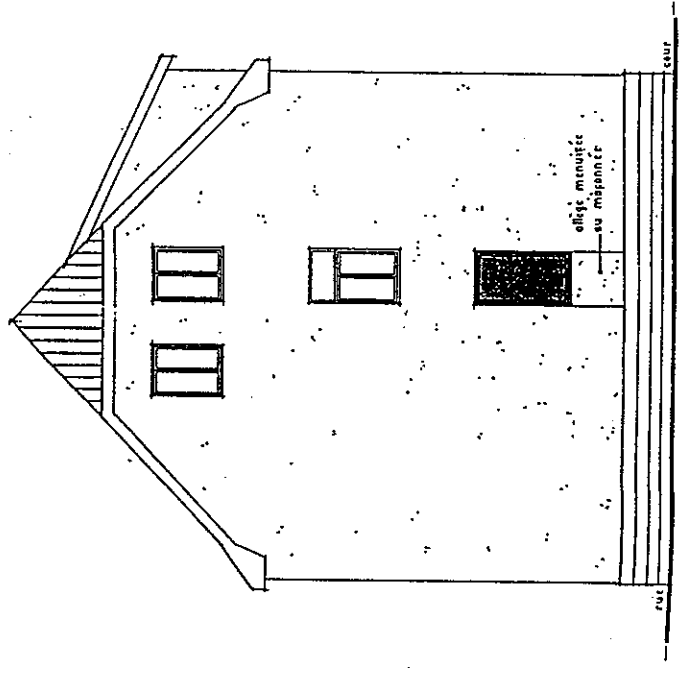
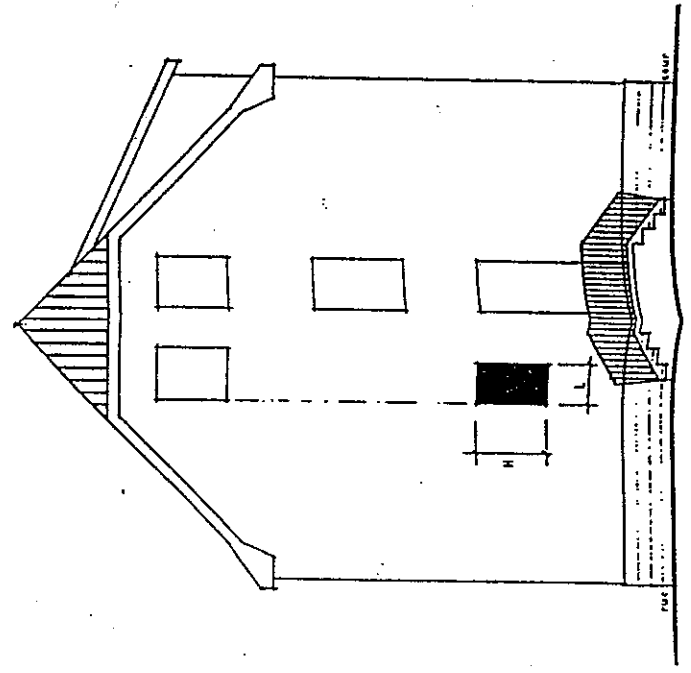
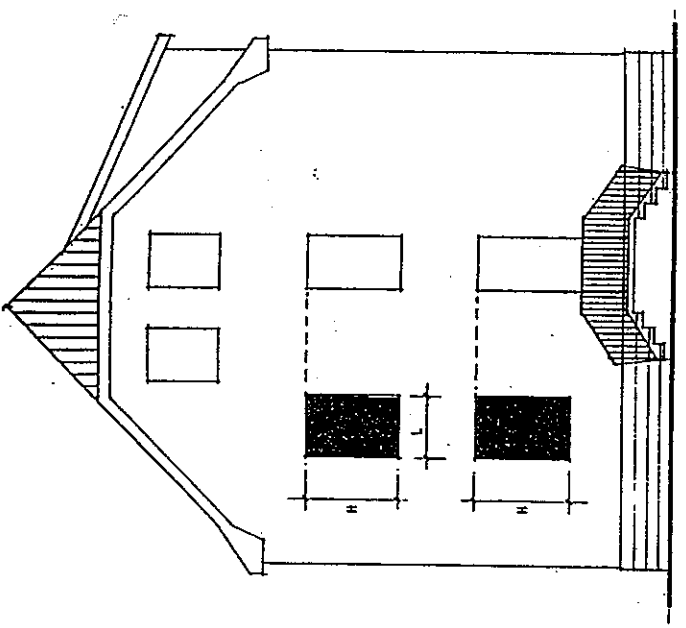
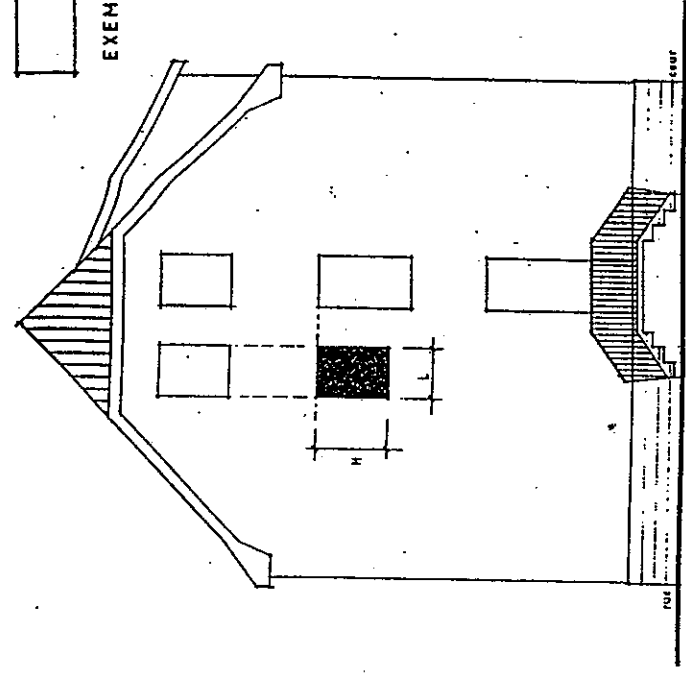


sous d'entrée



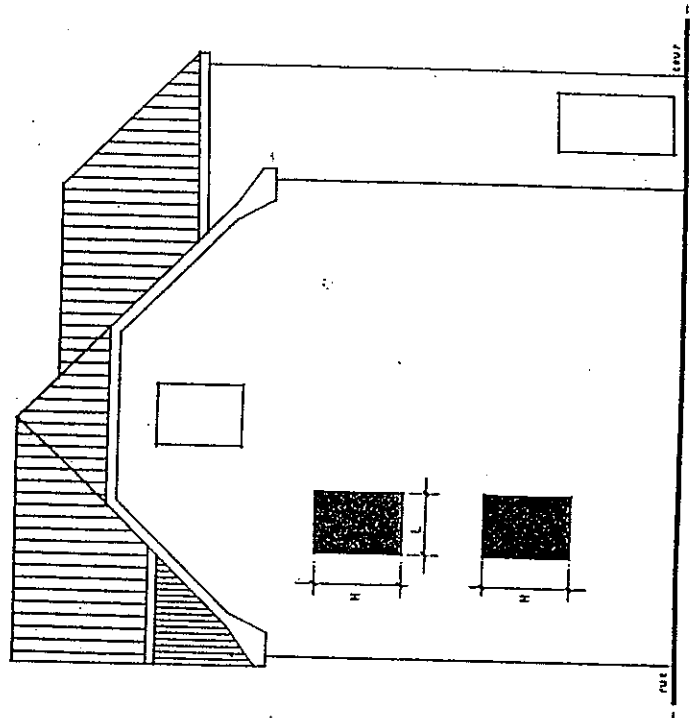
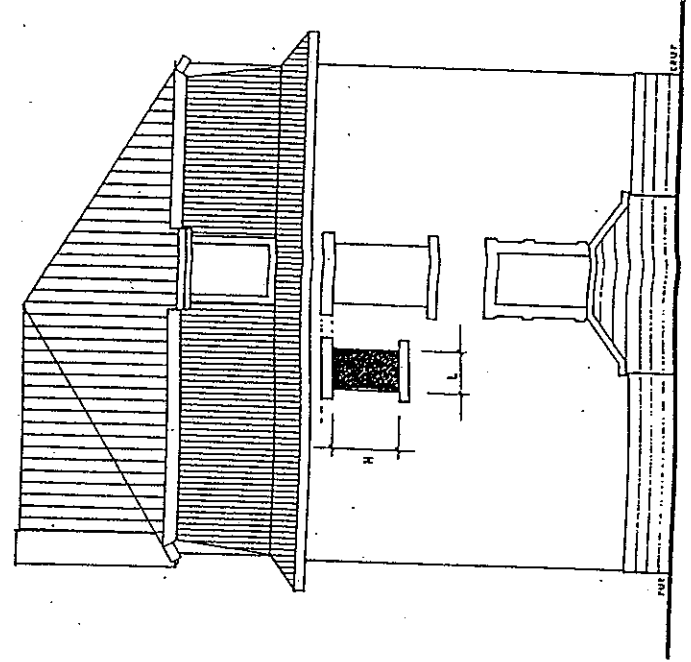
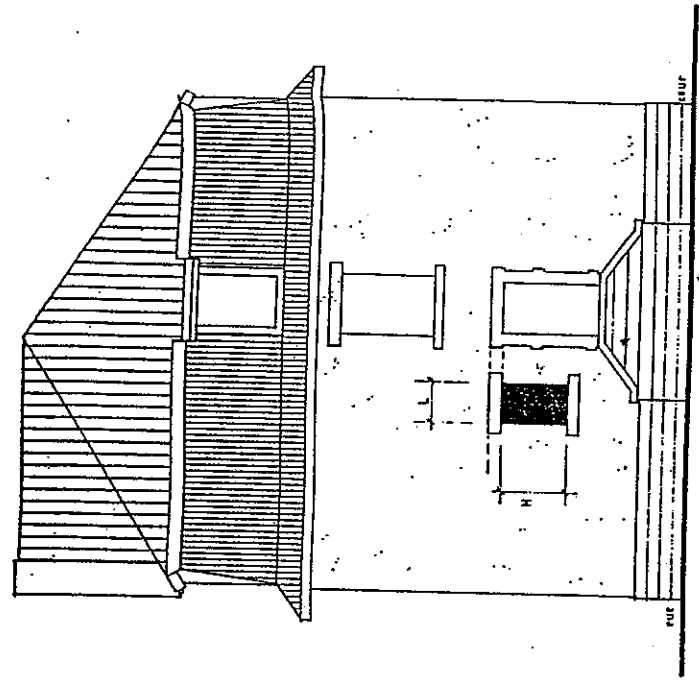
PERCEMENTS

EXEMPLES DE COMPOSITION



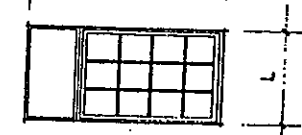
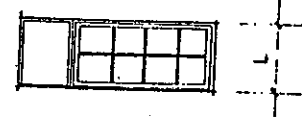
perçements

EXEMPLES DE COMPOSITION

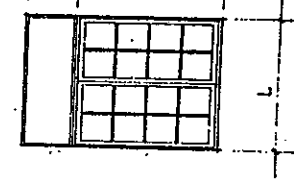
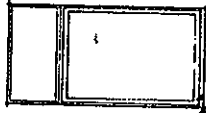


LARGEUR INFÉRIEURE
A 1,00 m.

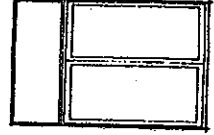
LARGEUR SUPÉRIEURE
OU ÉGALE A 1,00 m.



125
55

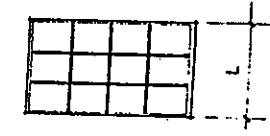
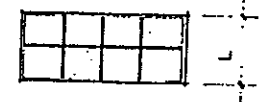


125
55

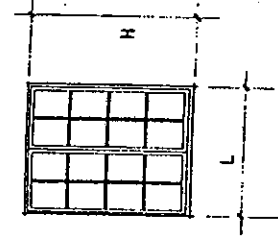


imposte fixe
ou ouvrante

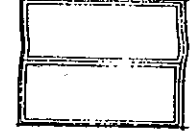
HAUTEUR SUPÉRIEURE
A 1,50 m.



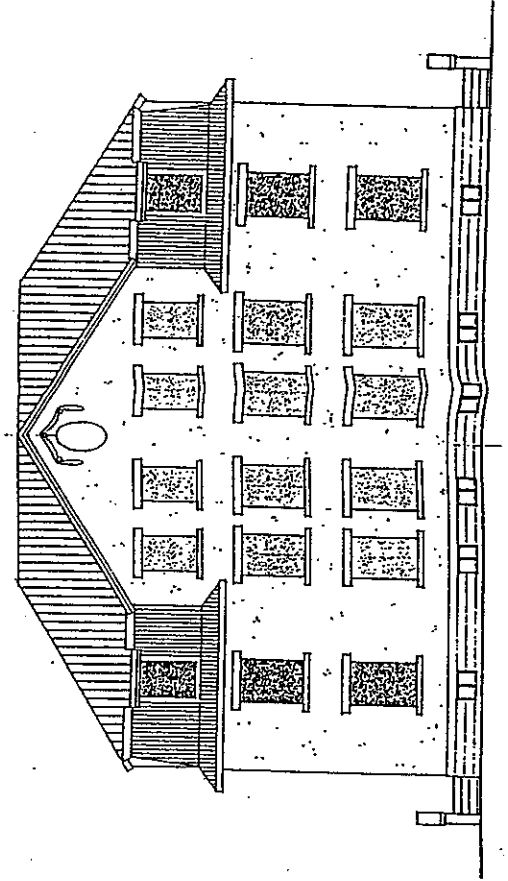
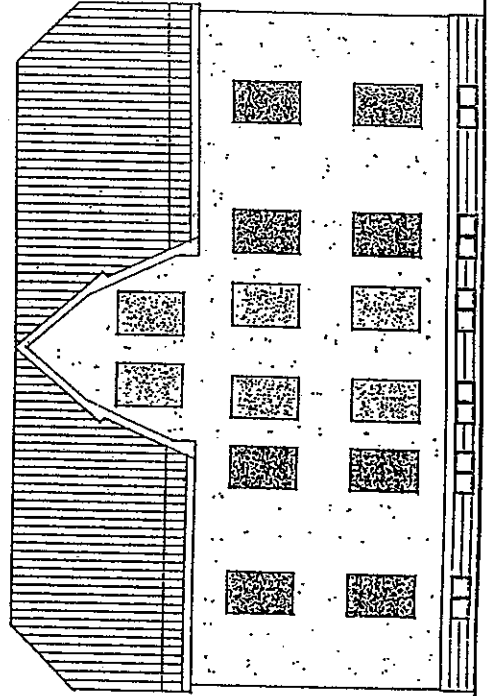
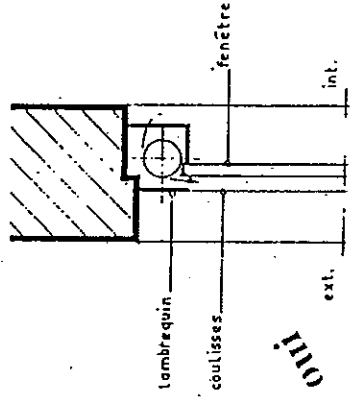
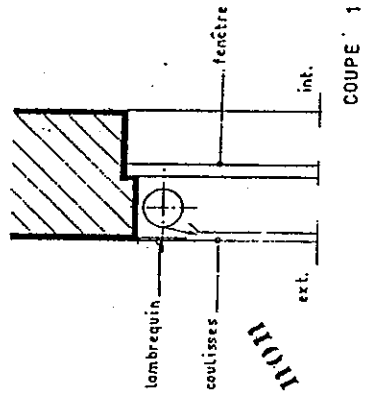
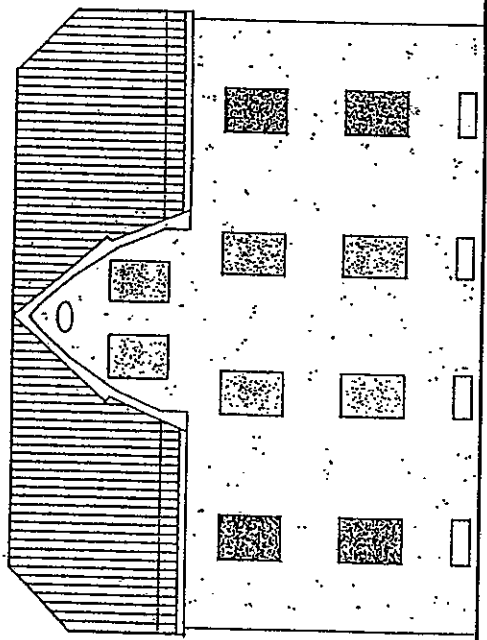
H

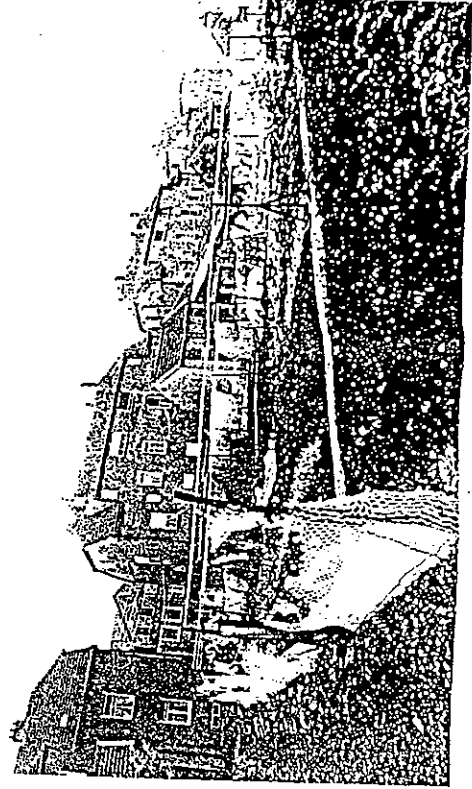
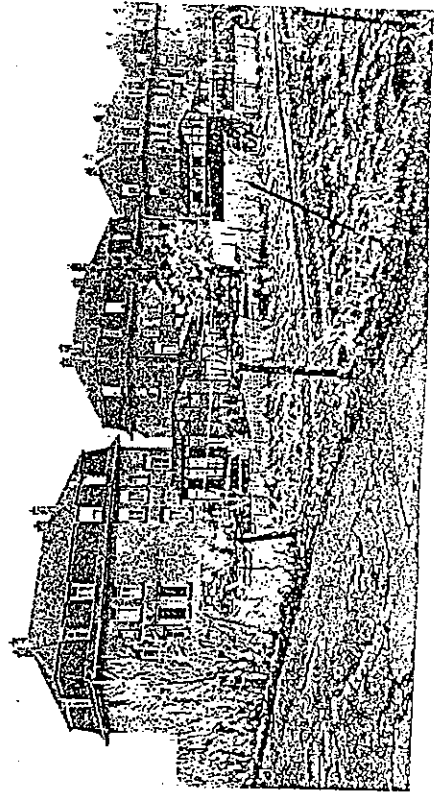
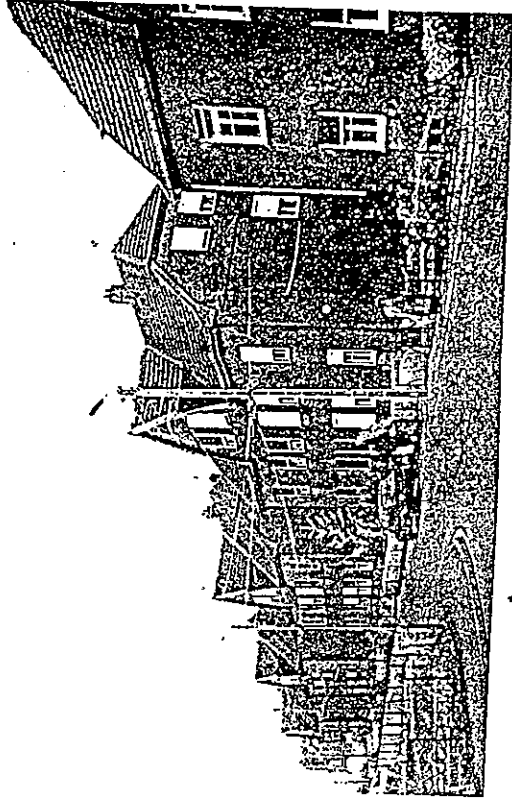
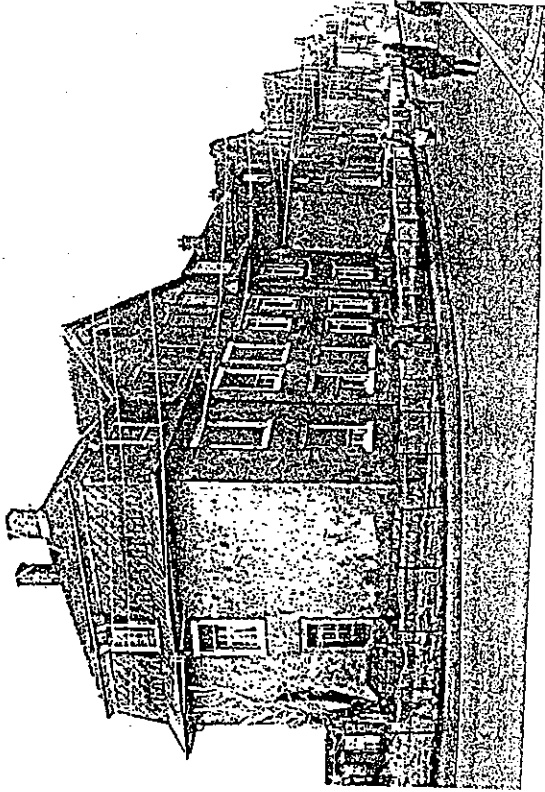


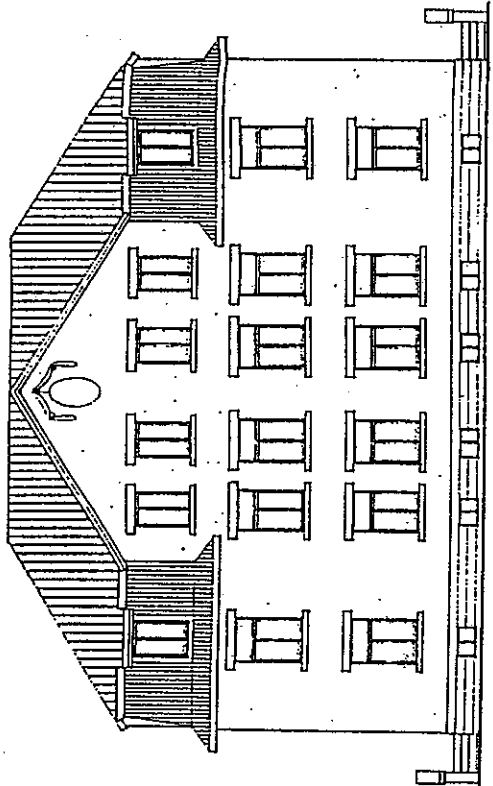
H



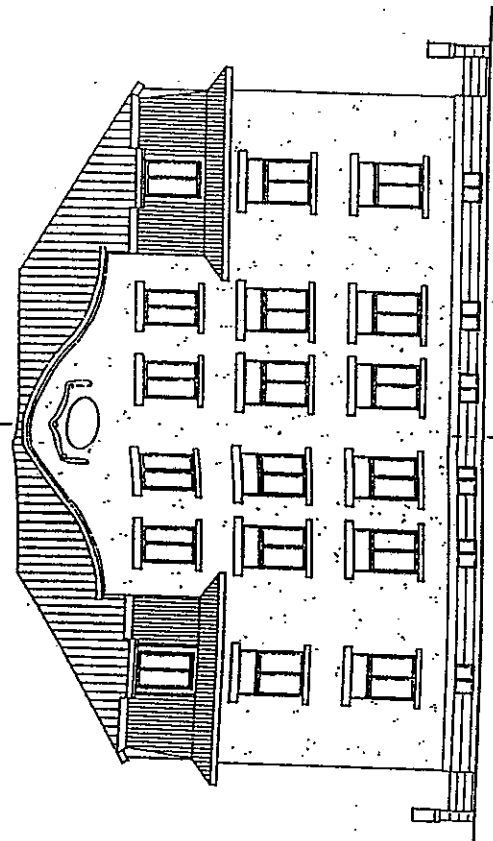
HAUTEUR INFÉRIEURE
A 1,50 m.



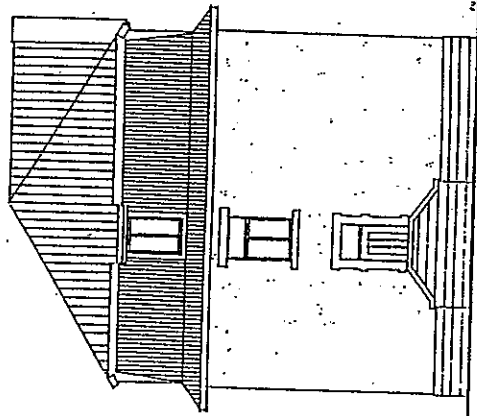




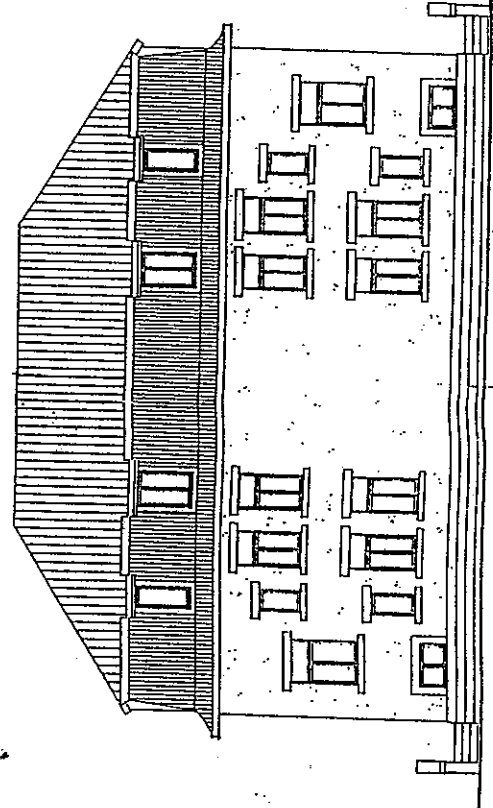
façade sur rue no 175
n° 13 3.0 0.0



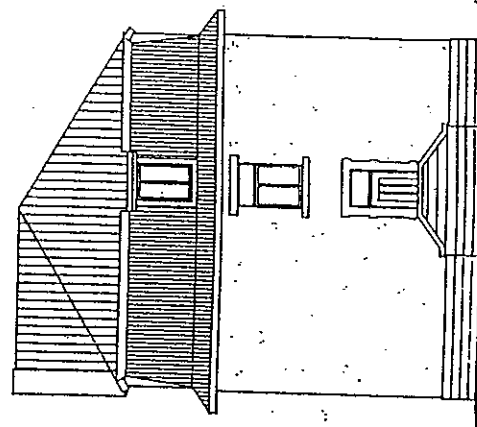
façade sur rue
n° 13 3.0 0.0



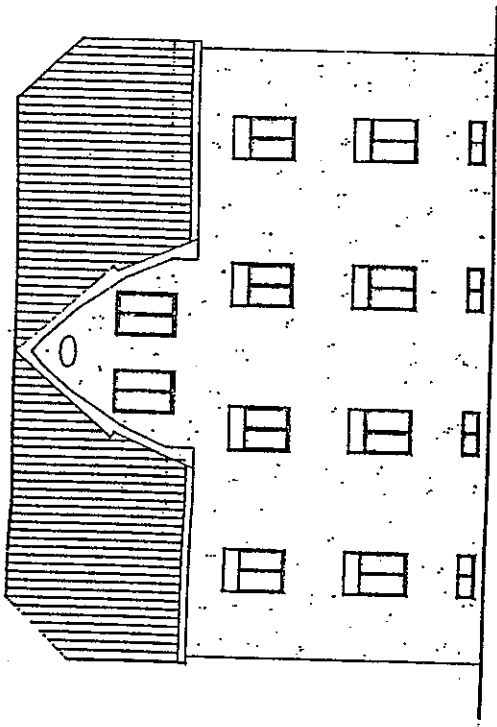
piénois gauche
n° 13 3.7 3.0 0.0 0.23



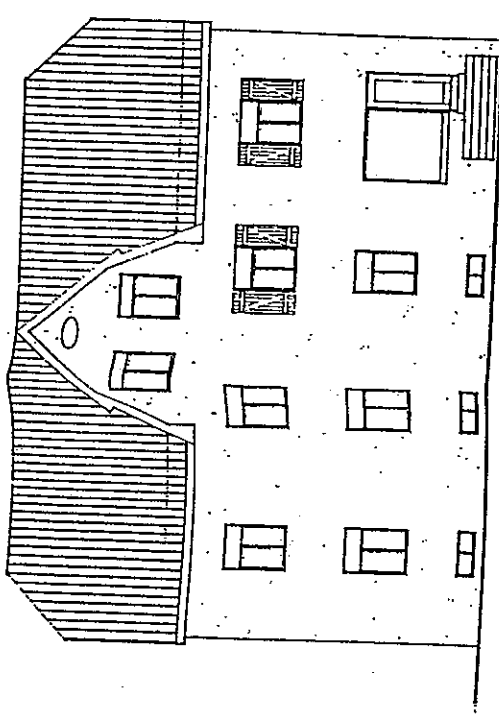
façade arrière
n° 13 3.7 3.0 0.0 0.23



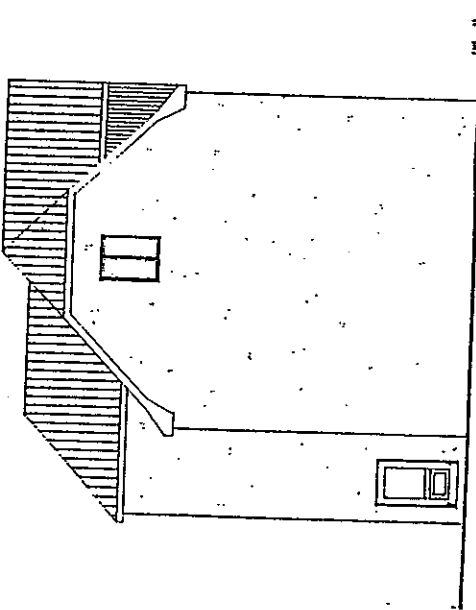
piénois droit
n° 13 3.7 3.0 0.0 0.23



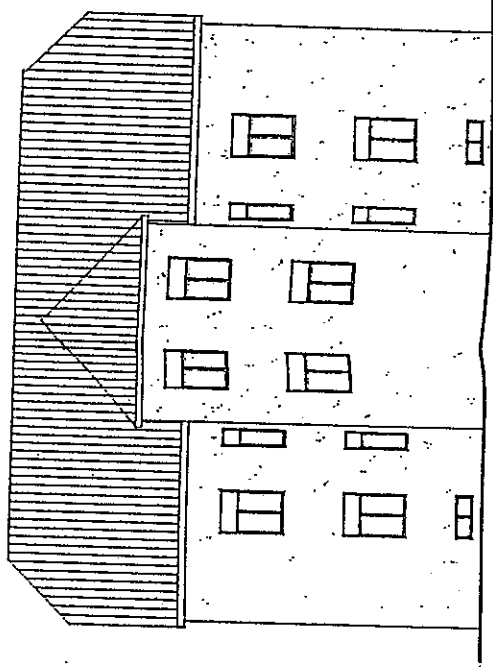
façade sur rue 1/50 0/5 1/25



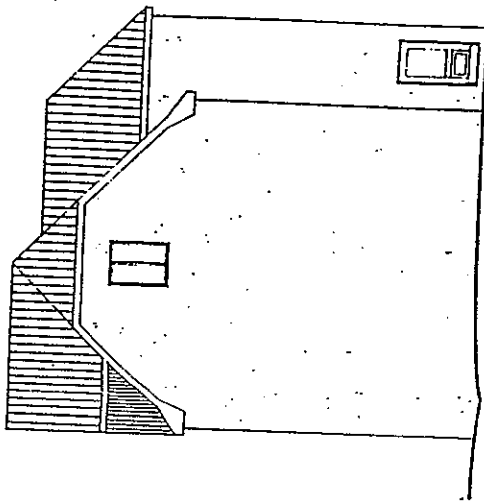
façade sur rue 1/50 0/5 1/25



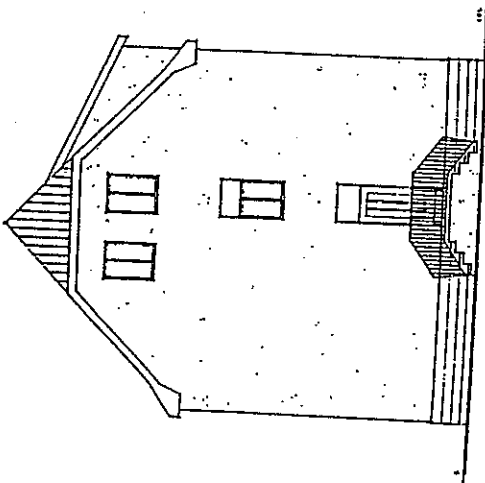
gignon gauche 1/50 0/5 1/25



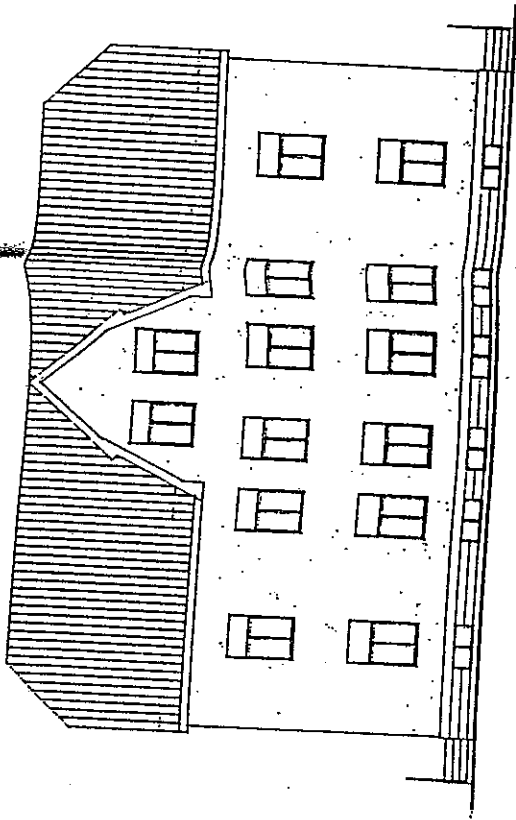
façade arrière 1/50 0/5 1/25



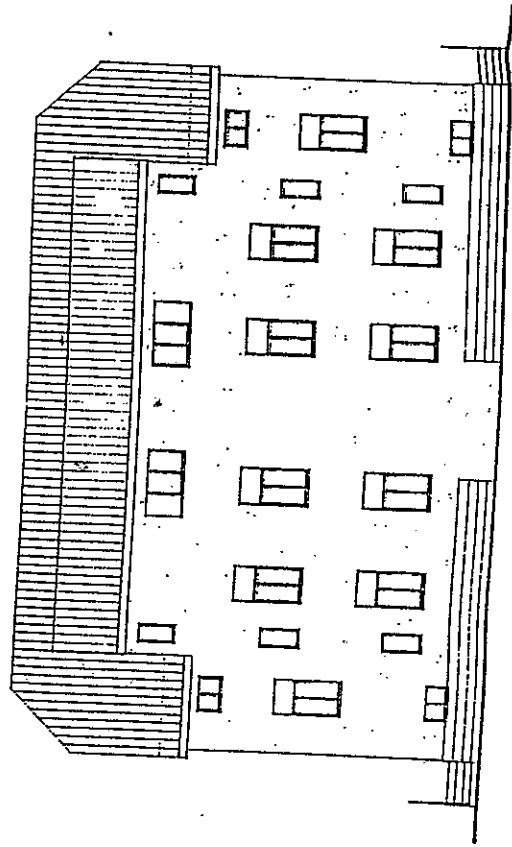
gignon droit 1/50 0/5 1/25



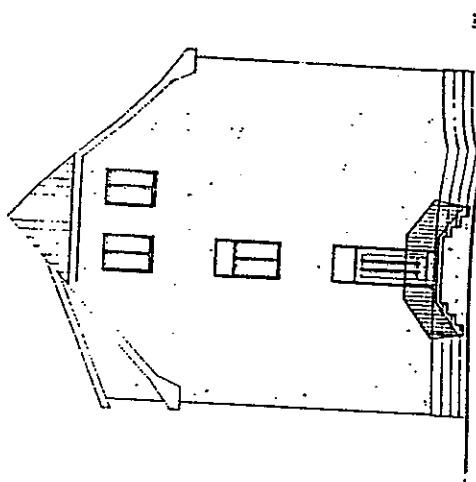
façade droit
n° 6.9 10.12



façade sur poteau
n° 6.4 10.12



façade arrière
n° 6.8 10.12



façade gauche
n° 6.5 10.12