

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Cette zone est concernée par l'aléa inondation. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par des mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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

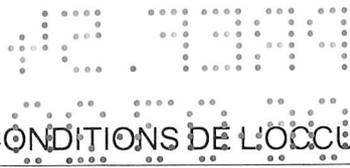
ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, sauf celles visées à l'article 2
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.
- les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I – Sont admis sous conditions

- les constructions destinées à des abris des jardins, dépendances, garages et piscines dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.
- les constructions destinées à l'exploitation agricole suivante :
 - o les constructions à usage agricole sont autorisées à condition qu'il s'agisse de l'extension, de la transformation de bâtiments existants ou de la réalisation d'annexes techniques liées à des exploitations existantes à la date d'opposabilité du PLU.
 - o les bâtiments à usage familial.
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la fonction de la zone.



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

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

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

Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- Voiries

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

- Protection des sentiers et chemins

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■) est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir les cheminements urbains ainsi que la découverte des sites et paysages.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans le respect du zonage d'assainissement.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseaux, ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Réseaux divers

Tous les nouveaux réseaux et branchements de distribution d'électricité, de téléphonie et d'électronique doivent être enfouis ou, à défaut, agrafés en façade sous les toitures.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Construction principale

Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade sera implantée à l'existant, au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie, au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.

6.2. Hors agglomération, aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales. Ce recul est porté à 75 mètres pour la RD952 classée à grande circulation.

6.3. Construction annexe, dépendance et abris de jardins

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

6.4. Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

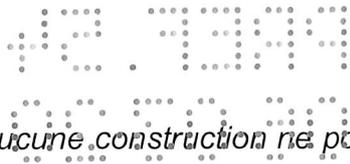
Les ouvrages techniques et/ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Construction principale

7.1.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.1.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.



7.1.3. *Aucune construction ne pourra être édifée à moins de 10 m des berges des cours d'eau.*

7.2. Construction annexe, dépendance et abris de jardins

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

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

7.4. Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Pas de prescription sauf :

Pour les dépendances, garages et abris de jardins dont la superficie maximum est limitée à 20m², superficies cumulées.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale de la construction principale à usage d'habitation

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture de la façade sur rue et 9 mètres à la faîtière, ou 7 mètres à l'acrotère, toute superstructure comprise à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc,...

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation pour la hauteur définie à la faîtière.

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

Pour les annexes dont les abris de jardin et les garages isolés, la hauteur est limitée à 3,5 mètres toutes superstructures comprises. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.3. Constructions existantes

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

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'autorisation de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les démolitions, par leur situation, leurs importances sont de nature à porter atteinte au caractère des quartiers, rues, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,

11.1. Façade sur rue et pignon

11.1.1. Les architectures pastiches, d'imitations d'époques anciennes ou extrarégionales sont interdit en façade sur rue, et ne devront pas être visibles du domaine public.

11.1.2. Les fenêtres doivent être plus hautes que larges.

11.1.3. Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jour de souffrance » et ne seront pas posés en façade.

11.2. Ouvertures en toiture

11.2.1. Les ornements (« chiens-assis », tours, frontons, etc...) sur les toitures sont interdits.

11.2.2. Les châssis de toiture sont autorisés, à la condition qu'ils soient axés parallèlement au faîtage du toit et les ouvertures de la façade principale.



11.3. Coloris et matériaux

11.3.1. Les murs seront enduits, à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être apparentes.

11.3.2. La coloration des enduits de façades se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.3.3. Les façades devront être traités dans une harmonie de teinte, les soubassements pouvant être légèrement nuancés par rapport à la couleur de façade.

11.4. Toiture – matériaux de toiture

11.4.1. La toiture terrasse est autorisée, à condition d'être végétalisée.

11.4.2. Dans le cas de toiture à pans, celle-ci est limitée à 4 pans (avec adaptation possible pour la continuité des toitures) au niveau du volume principal, exception faite des maisons dites « en L ».

11.4.3. Le faitage du bâtiment sur rue est placé dans l'orientation de la rue.

11.4.4. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 30°. Une pente différente peut être appliquée afin d'assurer la continuité des toitures ou ramener ce faitage dans l'alignement général de la rue.

11.4.5. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables.

11.4.6. L'usage de matériaux de type bac acier est interdit.

11.4.7. Les installations de type panneaux solaires sont autorisées, à la condition d'être intégrées dans la toiture et de respecter le rythme des ouvertures.

11.4.8. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, celles-ci pourront s'inscrire dans un prolongement des éléments de toiture existants (pente, pans, matériaux,...).

11.5. Clôtures en limite du domaine public et en limite séparative

11.5.1. L'enclosure du terrain en limite du domaine public comme sur les limites séparatives n'est pas obligatoire.

11.5.2. Les clôtures établies en limite du domaine public et en limite séparative doivent être constituées soit :

- d'un dispositif à claire-voie, éventuellement supporté par un muret traditionnel (mur bahut),

- d'une haie vive,
- d'un grillage doublé d'une haie vive,
- d'un muret maçonné et recouvert d'un crépi de la couleur de la façade principale de la construction principale, et d'une hauteur maximale de 1 mètre.

11.5.3. La hauteur des murs, murets en limite du domaine public est limitée à 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel. La hauteur maximale du dispositif ne peut excéder en tout point 2 mètres.

11.6. Annexes

11.6.1. Sont interdits les bâtiments annexes sommaires réalisés avec les moyens de fortune.

11.6.2. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, ou dispositifs assimilés ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public.

11.6.3. L'installation des boîtes à lettres ou enseignes en saillie est également interdite à l'exception de celles préexistantes à la date d'opposabilité du PLU.

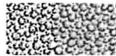
ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

12.2. Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction nouvelle ou réhabilitation à usage d'habitation est fixé à 3 places de stationnement pour toute maison individuelle, dont 2 places non couvertes minimum.

12.3. En cas de non-respect de ces prescriptions, le bénéficiaire du permis ou de la déclaration préalable sera tenu de verser à la commune une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

13.2. Les essences utilisées seront des essences locales. Les haies mono-spécifiques seront interdites.



13.3. Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

13.4. En dehors de l'emprise de la construction principale, 50% au moins de la surface de la parcelle restante doit être constituée d'espaces libres végétalisés (enherbés, arborés,...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE UB15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lors d'une opération d'aménagement, d'une création de voirie, un aménagement de voirie ou de réseaux, la pose de fourreaux en attente devra être prévue.

ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UEP

Cette zone est concernée par des mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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

ARTICLE UEP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toutes les constructions, sauf celles visées à l'article 2

ARTICLE UEP2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage d'habitation et de dépendances exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, et la sécurité des équipements collectifs de la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la fonction de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

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

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

- Voiries

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



ARTICLE UEP4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans le respect du zonage d'assainissement.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseaux, ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Réseaux divers

Tous les nouveaux réseaux et branchements de distribution d'électricité, de téléphonie et d'électronique doivent être enfouis ou, à défaut, agrafés en façade sous les toitures.

ARTICLE UEP5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UEP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives du domaine public.

Les ouvrages techniques et/ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE UEP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3. Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UEP8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UEP9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UEP10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale de la construction

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture de la façade sur rue et 12 mètres à la faîtière, ou 10 mètres à l'acrotère, toute superstructure comprise à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc,...

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation pour la hauteur définie à la faîtière.

10.2. Constructions existantes

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

ARTICLE UEP11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des



lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'autorisation de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les démolitions, par leur situation, leurs importances sont de nature à porter atteinte au caractère des quartiers, rues, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,

11.1. Façade

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaings, briques, agglomérés...)

11.2. Toiture

Sont interdits :

Les coloris de toitures présentant un aspect flammé ou de tons variés ne correspondant pas à l'architecture locale, excepté en ce qui concerne les toitures végétalisées.

Les toitures réalisées avec des matériaux de récupération ou de fortune.

Les toitures à une pente dont la pente est inverse à la déclivité du terrain naturel.

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

ARTICLE UEP12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

ARTICLE UEP13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Pour les aires de stationnement en surface, un arbre doit être planté pour dix places de stationnement minimum.

13.2. Les essences locales de végétaux sont à privilégier, leur choix peut se faire en se référant aux guides édités par le PNR de Lorraine et consultable en Mairie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE UEP15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lors d'une opération d'aménagement, d'une création de voirie, un aménagement de voirie ou de réseaux, la pose de fourreaux en attente devra être prévue.

ARTICLE UEP16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

