

ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien de la commune et qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses, avec des constructions, anciennes pour la plupart, édifiées en ordre continu.

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la délibération en date du 26/06/2009
- Les constructions autorisées dans les secteurs affectés par le bruit, le long de la RD 918 (classée voie bruyante), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux textes en vigueur ou être isolées de ces routes par un dispositif antibruit (mur, talus...) à la charge du pétitionnaire. Cette prescription fait l'objet d'une annexe au PLU.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir selon la délibération en date du 04/12/2013

ARTICLE 1 UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les établissements et installations de toute nature destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
- 1.2 Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
- 1.3 Les carrières ou décharges.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs.
- 1.5 L'aménagement de terrains pour le camping.
- 1.6 Le stationnement de caravanes ou de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- 1.7 Les dépôts de véhicules neufs ou usagés.
- 1.8 Les constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments bâtis à préserver sont interdites de démolir.
- 1.9 Toute nouvelle construction, déblais et remblais sont interdits dans la bande de 10 mètres par rapport au ruisseau identifiée au plan de zonage.

ARTICLE 2 UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les constructions à destination d'artisanat, d'industrie, de fonction d'entrepôt et les installations classées 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...)

- 2.2 Les constructions à destination de commerce à condition que la surface de vente n'excède pas 200m².
- 2.3 Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière à condition qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel, de fourrage, ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
- 2.4 Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux autres que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UA : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Voirie

- 3.1.1 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.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins :
 - 7 mètres d'emprise pour les voies à double sens
 - 4,50 mètres d'emprise pour les voies à sens unique
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour si leur longueur dépasse 40 mètres.
- 3.1.4 Les voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 2,5 mètres d'emprise.

3.2 - Accès

- 3.2.1 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.
- 3.2.2 Tout nouvel accès sur les routes départementales hors agglomération est interdit.

ARTICLE 4 UA : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur

4.2 Assainissement

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

4.2.2 Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées avant le rejet dans le réseau séparatif.

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

En tous les cas, 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.

4.3 Electricité - Téléphone – Télédistribution

4.3.1 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.

4.3.2 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 5 UA : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Sauf disposition particulière inscrite sur le plan de zonage, 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.

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

6.3 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.

6.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à l'alignement ou en recul minimum de 1,5 mètre.

ARTICLE 7 UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Sur une profondeur de 20 mètres mesurée à parti de l'alignement, la construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. L'implantation des annexes isolées sur une seule des limites est autorisée.

7.2 Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance est rapportée à 1m pour les annexes isolées (comme les abris de jardin).

7.3 Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égale à **3 mètres** au minimum. Cette distance est rapportée à 1m pour les annexes isolées (comme les abris de jardin).

7.4 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.

7.5 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à 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 1,50 mètre.

**ARTICLE 8 UA :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR
UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 9 UA :
EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

**ARTICLE 10 UA :
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1 La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 9 mètres du terrain naturel à l'égout de toiture.
- 10.2 La hauteur maximale hors-tout des annexes isolées est de 4 mètres.
- 10.3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 15 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 10.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

**ARTICLE 11 UA :
ASPECT EXTERIEUR**

11.1 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.

Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.

11.2 Toitures

- Les toitures seront à deux pans, faitage parallèle à la rue sauf pour les extensions, annexes isolées, auvents, vérandas et toitures terrasse végétalisées (exception faite des bâtiments situés aux angles des voies ou le faitage pourra être parallèle qu'à une seule des rues).
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les toitures aspect tôle ondulée ou fibrociment ondulée sont interdites.
- La pente des toitures sera comprise entre 30° et 35° sauf pour les extensions, annexes isolées, vérandas, auvents et toitures végétalisées.
- Les chiens assis sont interdits.

11.3 Façade

Revêtement :

- Pour les matériaux destinés à être enduits, ils seront recouverts par un enduit de ton « sable de Moselle ».
- Le blanc est interdit.
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

Percements :

- Les ouvertures des façades sur rue autres que portes de garage, auront des proportions traditionnelles, plus hautes que larges.
- Les balcons et loggias sur rue sont interdits.
- L'encadrement des portes de granges est à conserver dans leurs dimensions d'origine, sans exclure un aménagement des ouvrants.
- Les volets battants traditionnels sont à conserver et restaurer ou remplacer à l'identique.

Menuiseries :

- Les menuiseries traditionnelles en bois sont à conserver ou à reproduire avec le maximum de fidélité en forme, profils, dimensions.
- Les menuiseries en bois sont à peindre sur la base du nuancier du CAUE.
- Les menuiseries en PVC sont autorisées sous réserve que les sections soient identiques à l'origine ou semblables à des menuiseries en bois.

11.4 Murs, clôtures

- Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.
- En limite du domaine public, les clôtures ne devront pas dépasser 2,20 mètres de hauteur.
- Les clôtures en limites séparatives ne devront pas excéder 2,20 mètres.

11.5 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 12 UA : STATIONNEMENT

12.1 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 :

- habitation inférieure à 80 m ²	1 emplacement par habitation
- habitation de 80 m ² et plus	2 emplacements par habitation
- hôtel	1 emplacement 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 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- hôpital, clinique et maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat et atelier automobile	1 emplacement pour 100 m ²

12.2 Une place visiteur supplémentaire sera prévue par tranche de 5 logements collectifs et 0,5 place par logements dans les lotissements et les permis groupés implantés le long de la voirie principale.

12.3 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

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

12.4 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 (300m), de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie ; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent même lorsque les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par la réglementation en vigueur.

En cas de réhabilitation (hors changement de destination), le nombre de places de stationnement se calculera sur la base des logements supplémentaires issus de la division.

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UA : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE 15 UA : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 16 UA : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.