



Commune de Crévéchamps (54)

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET TRANSFORMATION EN

PLAN LOCAL D'URBANISME

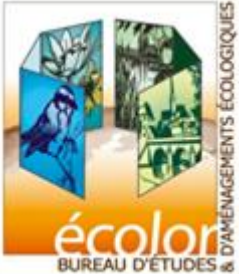
Règlement

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

2 Place des Tricoteries
Entrée 2 – 2eme étage
54230 Chaligny

Tel : 03.83.50.53.87
Fax : 03.83.50.53.78



Dossier Enquête Publique

Document conforme à la délibération du Conseil Municipal du 30 Octobre 2017 arrêtant le projet du POS, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER	5
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	6
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	14
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES AU et AUep	20
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	27
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	28
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	34
TITRE IV - GLOSSAIRE	41

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CREVECHAMPS.

ARTICLE 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

➤ Les zones U :

« Peuvent être classés en **zone urbaine**, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

➤ Les zones AU :

« Peuvent être classés en **zone à urbaniser** les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

➤ Les zones A :

« Peuvent être classés en **zone agricole** les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

➤ Les zones N :

« Peuvent être 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.

En zone N peut être également autorisé tout ce qui a trait à l'exploitation agricole et forestière à condition de ne pas être incompatible avec le caractère naturel de la zone.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

ARTICLE 3 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ainsi que le stipule l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement du PLU, en application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, s'oppose à ce que les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

Dans ces cas, les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

Dispositions particulières applicables :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- les installations à usage d'entrepôt sauf cas visés à l'article 2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf cas visés à l'article 2 ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- les terrains pour la pratique des sports et des loisirs motorisés ;
- les dépôts de véhicules et de caravanes à ciel ouvert sauf cas visés à l'article 2 ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf cas visés à l'article 2 ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions destinées à des abris de jardin et dépendances dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ;
- les locaux à usage d'entrepôt à condition qu'ils ne dépassent pas les 100m² et qu'un bâtiment soit existant ;
- les dépôts de véhicules et de caravanes à ciel ouvert à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs à condition qu'ils soient sous bâtiment fermés à la date d'opposabilité du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA4 - 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

❖ Eaux usées

La commune étant équipée d'un dispositif d'assainissement de type collectif et de type individuel, le raccordement des constructions dépendra du zonage d'assainissement.

En présence d'un réseau séparatif, les eaux usées ne seront pas déversées dans le réseau d'eau pluviale.

❖ Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

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.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement du domaine public.

6.2. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

6.2.1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.

6.2.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée :
. à l'existant,

ou

. au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie et au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

6.3. Il est autorisé d'implanter d'autres édifices liés aux constructions principales telles que annexes, dépendances, garages, piscines, abris de jardin et constructions agricoles à usage familial dans la partie arrière de l'unité foncière seulement lorsqu'une façade sur rue est déjà édifiée. Ces édifices devront respecter les conditions fixées aux articles 9 et 10.

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

6.5. En cas de nouvelle construction dans un secteur non concerné par le symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta$, l'alignement devra se faire dans la continuité de l'alignement des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU.

6.6. 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 UA7 - 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. Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

7.2.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

7.2.2. La règle indiquée en 7.3.1. ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 m pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur la limite séparative où se présente une construction avec pignon en attente.

Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre, une clôture d'une hauteur de 2 mètres minimum sera édifiée à l'alignement suivant les règles fixées à l'article 6.

7.2.3. Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport à ces limites (dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives).

7.3. Pour les parcelles non concernées par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

7.3.1. La construction contiguë à une limite séparative de l'unité foncière est obligatoire. La construction nouvelle prendra place à l'appui du pignon en attente voisin s'il existe.

7.4. 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, à l'exception des abris de jardin.

7.5. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.

7.6. 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.

7.7. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Pas de prescription :

- sauf pour les annexes – exceptés les abris de jardins - dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 30 m², extensions comprises et par unité foncière. Les abris de jardin ne pourront toutefois avoir une emprise au sol supérieure à 15m².

- sauf pour les extensions de constructions existantes qui ne pourront dépasser 25% de l'emprise au sol de la construction existante et ce une fois à la date d'opposabilité du PLU.

- sauf pour les locaux à usage d'entrepôt dont l'emprise au sol sera limitée à 100m² et ce seulement si le bâtiment est existant. Le cas échéant toute construction destinée à cet usage est interdite.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

10.1.1. Dans une enfilade remarquable où les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$, on s'alignera à la hauteur des égouts voisins.

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

. à l'existant

ou

. à égale hauteur de l'égout voisin le plus proche et en-dessous de l'égout voisin le plus haut, mais au-dessus de l'égout voisin le plus bas.

10.1.2. Pour les autres rues et secteurs non repérés au plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$, la hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout et 9 mètres à la faîtière, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques... Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.2. La hauteur des abris de jardin, annexes isolées et dépendances ne pourra pas excéder 4 mètres, toutes superstructures comprises. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.3. 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.

10.4. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à structure verticale exceptionnelle, aux édifices d'intérêt général monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

Pour les éléments patrimoniaux indiqués au plan par le symbole  (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. Dessin général des façades

11.1.1. Les façades sur rue seront conçues dans l'esprit de celles existant dans cette zone du village et composées selon un modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires verticales réparties selon le rythme des travées de la maison.

11.1.2. Concernant le ton général des façades, les colorations des enduits de façade, des huisseries et des volets seront celles préconisées par le nuancier de couleurs établi et consultable en mairie. Une possibilité de tons différents est accordée s'ils n'excèdent pas 2 différents.

11.1.3. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être enduits, à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être laissées apparentes.

11.1.4. En façade sur rue, aucun balcon en saillie, loggia ou décrochement de façade d'un étage à l'autre débordant sur le domaine public ne sera autorisé.

11.1.5. En façade sur rue, les encadrements de portes et de fenêtres en pierre devront être laissés apparents.

11.1.6. La bichromie et l'hétérogénéité des matériaux sont autorisées en façade pour souligner les encadrements de baies ou les soubassements. Les décors à motifs dans le crépi ou l'enduit sont prohibés.

11.1.7. Sont interdites les dépendances telles que cabanes, clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

11.1.8. Est interdite l'introduction d'éléments empruntés à une architecture non locale.

11.1.9. Les soubassements autres qu'enduits, de type carrelages sont interdits.

11.2. Toitures – Volumes

Dans le secteur UA :

11.2.1. Pour les bâtiments sur rue, le faîtage sera placé parallèlement à la voie.

11.2.2. La toiture du volume principal de la construction sera à deux pans. Ce dispositif pourra être adapté dans le cas d'une maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre). Il pourra également être adapté dans le cas d'une charpente en croupe (toit à 2 pans avec croupe assimilable à un toit à 4 pans) pour les bâtiments se situant à l'angle d'une rue et les extrémités de bande.

11.2.3. La toiture du volume principal de la construction devra respecter une pente minimale de 22° et maximale de 35°. Cependant, une pente différente pourra être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener son faîtage dans l'alignement général.

11.2.4. Les toitures plates, arrondies et multi pans sont interdites pour toutes les constructions. Le faîtage des dépendances et des extensions devra être traité dans la continuité longitudinale du faîtage du volume principal.

11.2.5. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies en toitures.

11.2.6. Tous les éléments architecturaux particuliers de type frontons, tours et chiens assis sont interdits en façade sur rue.

11.2.7. Les matériaux de toiture autorisés pour les constructions à vocation d'habitation sont tous ceux qui respectent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (coloris rouge à brun), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Dans le secteur UAa :

11.2.8. Pour les bâtiments sur rue, le faîtage pourra se faire non parallèle à la voie.

11.2.9. La toiture du volume principal de la construction sera à deux pans. Ce dispositif pourra être adapté dans le cas d'une maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre). Il pourra également

être adapté dans le cas d'une charpente en croupe (toit à 2 pans avec croupe assimilable à un toit à 4 pans) pour les bâtiments se situant à l'angle d'une rue et les extrémités de bande.

11.2.10. La toiture du volume principal de la construction devra respecter une pente minimale de 22° et maximale de 35°. Cependant, une pente différente pourra être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener son faîtage dans l'alignement général.

11.2.11. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies en toitures.

11.2.12. Tous les éléments architecturaux particuliers de type frontons, tours et chiens assis sont interdits en façade sur rue.

11.2.13. Les matériaux de toiture autorisés pour les constructions à vocation d'habitation sont tous ceux qui respectent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (coloris rouge à brun), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables.

11.3. Ouvertures

11.3.1. Les fenêtres donnant sur rue seront plus hautes que larges, à l'exception des baies en façade avant au niveau des combles (fenêtres d'attique), du sous-sol (soupleaux) ou d'élément traditionnel typique de type œil de bœuf.

11.3.2. Toutes les baies auront une forme géométrique homogène sur l'ensemble de la façade principale de l'édifice. Les nouvelles ouvertures rondes, semi circulaires ou ovoïdes sont autorisées en attique, leur diamètre ou leur grand axe ne devront pas excéder 70 cm.

11.3.3. En façade avant, un alignement des baies d'un étage sur l'autre devra être respecté.

11.3.4. Les châssis de toit sont autorisés. Leurs costières ne débordront pas du plan de couverture.

11.3.5. En façade sur rue, les encadrements de portes et de fenêtres en pierre devront être laissés apparents. Les portes charretières, les linteaux droits ou cintrés des portes de granges, les éléments sculptés et les clefs de voûte datées devront être conservés et non dissimulés.

11.3.6. L'apparence des portes de grange devra s'assimiler à l'aspect du bois naturel.

11.3.7. Un traitement uniforme devra être respecté entre les portes charretières à battants et leurs impostes.

11.3.8. Il est interdit de murer les portes de grange.

11.3.9. Les portes de garage doivent avoir l'aspect du bois naturel ou suivre le nuancier de couleur établi par le CAUE et disponible en mairie.

11.3.10. Sur une même façade, il sera exigé une homogénéité des coloris entre les portes de garage et les portes de grange.

11.3.11. Les jours de souffrance sont interdits en façade sur rue.

11.4. Huisseries

11.4.1. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être en saillie par rapport au nu des façades visibles depuis le domaine public.

11.4.2. En façade sur rue, les volets, qu'ils soient battants ou roulants, les huisseries (ouvrants et dormants), les portes et les fenêtres, doivent avoir l'aspect du bois naturel ou suivre le nuancier de couleur établi par le CAUE et disponible en mairie. Une cohérence d'ensemble doit être obtenue ou conservée.

11.4.3. Les volets et persiennes en place devront être conservés.

11.4.4. Les colorations des éléments de ferronnerie des bâtiments seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.4.5. L'ensemble des menuiseries d'une façade devra avoir au maximum deux couleurs.

11.6. Installations liées aux énergies renouvelables et récepteurs télévisuels

11.6.1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

11.6.2. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront dissimulés à la vue depuis le domaine public.

11.6.3. Les paraboles seront interdites en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.


ARTICLE UA12 - 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 privés situés à proximité immédiate.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- 1 place de stationnement par logement minimum, à l'exception des rues et secteurs repérés au plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments paysagers repérés au plan par le symbole  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) devront être conservés.

13.2. Les essences utilisées seront des essences locales.

13.3. Les haies monospécifiques seront interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE UA15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UA16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Dispositions particulières applicables :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- les installations à usage d'entrepôt sauf cas visés à l'article 2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf cas visés à l'article 2 ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- les terrains pour la pratique des sports et des loisirs motorisés ;
- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports (d'une superficie supérieure à 2 ha), ainsi que les golfs;
- les dépôts de véhicules et de caravanes à ciel ouvert sauf cas visés à l'article 2;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf cas visés à l'article 2 ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;

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

- les constructions destinées à des abris de jardin et dépendances dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ;
- les locaux à usage d'entrepôt à condition qu'ils ne dépassent pas les 100m²;
- les dépôts de véhicules et de caravanes à ciel ouvert à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs à condition qu'ils soient sous bâtiment fermés ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

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

❖ Eaux usées

La commune étant équipée d'un dispositif d'assainissement de type collectif et individuel, le raccordement des constructions dépendra du zonage d'assainissement.

En présence d'un réseau séparatif, les eaux usées ne seront pas déversées dans le réseau d'eau pluviale.

❖ Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

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.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

6.2. Aucune construction nouvelle à vocation d'habitation ne sera admise au-delà de 30 mètres à compter de l'alignement du domaine public dans la profondeur de la parcelle.

6.3. Pour les parcelles concernées par une zone d'implantation obligatoire des façades indiquée au plan de zonage, la façade principale de la construction à usage d'habitation y sera éditée en totalité.

6.4. Il est autorisé de construire d'autres édifices dans la partie arrière des unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire des façades à condition que ces édifices soient liés aux constructions préalablement bâties dans la zone d'implantation fixée au 6.2. Ces édifices devront respecter les conditions fixées aux articles 9 et 10.

6.5. 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.

6.6. Il est interdit d'implanter des abris de jardin, des annexes et des piscines entre la rue et la façade principale donnant sur rue. Les abris de jardin devront obligatoirement être édifiés sur l'arrière de la maison.

6.7. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB7 - 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, à l'exception des abris de jardin.

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. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.

7.5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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 annexes dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 30 m², extensions comprises et par unité foncière. Les abris de jardin appartenant aux annexes ne pourront toutefois avoir une emprise au sol supérieure à 15m².

- sauf pour les extensions de constructions existantes qui ne pourront dépasser 25% de l'emprise au sol de la construction existante et ce 1 fois.

- sauf pour les locaux à usage d'entrepôt dont l'emprise au sol sera limitée à 100m² et ce seulement si le bâtiment est existant. Le cas échéant toute construction destinée à cet usage est interdite.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 7 mètre à l'égout et 9 mètres à la faîtière, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques... Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.2. Cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasses qui elles ne devront dépasser les 7 mètres à l'acrotère.


10.3. La hauteur des abris de jardin, annexes isolées et dépendances ne pourra pas excéder 4 mètres, toutes superstructures comprises. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel.

10.4. 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.

10.5. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à structure verticale exceptionnelle, aux édifices d'intérêt général monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

Pour les éléments patrimoniaux indiqués au plan par le symbole  (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. Dessin général des façades

11.1.1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être enduits, à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être laissées apparentes.

11.1.2. Concernant le ton général des façades, les colorations des enduits de façade, des huisseries et des volets seront celles préconisées par le nuancier de couleurs établi par le CAUE consultable en mairie.

11.1.3. Les façades et les soubassements devront être traités dans une harmonie de teintes, les soubassements pouvant être légèrement nuancés par rapport à la couleur principale.

11.1.4. Des bandes de couleurs hors nuanciers de référence sont autorisées dans la mesure où elles ne dépassent pas les 25% de la surface de la façade (ouvertures comprises).

11.1.5. En façade sur rue, aucun balcon en saillie par rapport au nu de la façade ne sera autorisé.

11.1.6. La bichromie et l'hétérogénéité des matériaux sont autorisées en façade pour souligner les encadrements de baies ou les soubassements. Les décors à motifs dans le crépi ou l'enduit sont prohibés.

11.1.7. Sont interdites les dépendances telles que cabanes, clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

11.1.8. Est interdite l'introduction d'éléments empruntés à une architecture non locale.

11.1.9. La façade principale ne devra comporter de décrochement à l'exception de loggia ou de garage. Dans le cas du garage, il sera implanté en retrait par rapport à la façade du volume principal.

11.1.10. Les vérandas sont interdites en façade sur rue, mais sont autorisées dans le prolongement de la façade principale.

11.1.11. Le volume principal de la construction devra être celui implanté sur rue et devra être supérieur aux autres volumes de la construction.

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Le faitage du bâtiment sur rue sera placé dans l'orientation de la rue.

11.2.2. La toiture du volume principal de la construction sera à deux pans. Ce dispositif pourra être adapté dans le cas d'une maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre). Il pourra également être adapté dans le cas d'une charpente en croupe (toit à 2 pans avec croupe assimilable à un toit à 4 pans) pour les bâtiments se situant à l'angle d'une rue.

11.2.3. Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées.

11.2.4. La toiture du volume principal de la construction devra respecter une pente minimale de 25° et maximale de 30°. Cependant, une pente différente pourra être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener son faîtage dans l'alignement général.

11.2.5. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies en toitures.

11.2.6. Tous les éléments architecturaux particuliers de type frontons, tours et chiens assis sont interdits.

11.2.7. Les matériaux de toiture autorisés pour les constructions à vocation d'habitation sont tous ceux qui respectent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (coloris rouge à brun), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables.

11.3. Ouvertures

11.3.1. Toutes les baies auront une forme géométrique homogène sur l'ensemble de la façade principale de l'édifice. Les nouvelles ouvertures rondes, semi circulaires ou ovoïdes sont autorisées en attique, leur diamètre ou leur grand axe ne devront pas excéder 70 cm.

11.3.2. Les murs en pavés translucides ne seront pas posés en façade sur rue.

11.4. Huisseries

11.4.1. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être en saillie par rapport au nu des façades visibles depuis le domaine public.

11.4.2. Les couleurs des huisseries seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.4.3. Les huisseries et les portes de garage auront une teinte homogène et cohérente sur une même façade.

11.4.4. Les colorations des éléments de ferronnerie des bâtiments seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.5. Clôtures

11.5.1. Les clôtures sur rue de façade principale devront être constituées, en limite de voirie, d'une murette bahut de 1,5 mètre de haut maximum, surmontée éventuellement d'un dispositif à claire-voie avec un espacement minimal conseillé de 5cm ou d'un grillage doublé ou non de végétation. Ces végétaux ne pourront être artificiels.

11.5.2. Les clôtures en limites séparatives ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux. De plus, les clôtures arrière et latérales auront l'obligation d'être positionnées en retrait du ruisseau pour ne pas faire barrage en cas de débordement du cours d'eau.

11.5.3. Dans tous les cas, la hauteur totale maximum de la clôture surmontée de son éventuelle adjonction supérieure ne dépassera pas 2 mètres.

11.5.4. Sont interdites les clôtures et palissades réalisées avec des moyens de fortune (tôle ou autres) ou en fil de fer barbelé. Les motifs hétéroclites seront interdits (roues de chariot...).

11.5.5. Il est préconisé de préférer des clôtures perméable vis-à-vis de la faune.

11.6. Installations liées aux énergies renouvelables et récepteurs télévisuels

11.6.1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

11.6.2. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront dissimulés à la vue depuis le domaine public.

11.6.3. Les paraboles seront interdites en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.


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 privés situés à proximité immédiate.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- 3 places de stationnement par maison individuelle,
- 2 places par logement pour un immeuble collectif.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments paysagers repérés au plan par le symbole  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) devront être conservés.

13.2. Les essences utilisées seront des essences locales.

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. les haies monospécifiques sont interdites.

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

Pas de prescription.

ARTICLE UB16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

Dispositions particulières applicables :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs AU :

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- les installations à usage d'entrepôt;
- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf cas visés à l'article 2 ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- les terrains pour la pratique des sports et des loisirs motorisés ;
- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports (d'une superficie supérieure à 2 ha), ainsi que les golfs;
- les dépôts de véhicules et de caravanes à ciel ouvert sauf cas visés à l'article 2;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf cas visés à l'article 2 ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;

Dans le secteur AUep :

Tout est interdit sauf cas visés à l'article 2.

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs AU :

- les constructions destinées à des abris de jardin et dépendances dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ;
- les locaux à usage d'entrepôt à condition qu'ils ne dépassent pas les 100m² et qu'un bâtiment soit existant ;
- les dépôts de véhicules et de caravanes à ciel ouvert à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs à condition qu'ils soient sous bâtiment fermés ;

Les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisées :

- *sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation,*

- sous réserve que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
 - . le réseau d'eau
 - . le réseau de collecte d'eaux usées,
 - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
 - . le réseau d'électricité,
 - . le réseau d'éclairage public,
 - . la voirie.
 - . les protections incendie

Dans le secteur 1AUep :

-les aménagements et constructions à usage d'intérêt collectif

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AU4 - 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

❖ Eaux usées

La commune étant équipée d'un dispositif d'assainissement de type collectif et individuel, le raccordement des constructions dépendra du zonage d'assainissement.

En présence d'un réseau séparatif, les eaux usées ne seront pas déversées dans le réseau d'eau pluviale.

❖ Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

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.

- AUTRES RESEAUX

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, sera demandée.

ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Dans les secteurs AU :

- 6.1. Les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.
- 6.2. Il est interdit d'implanter des abris de jardin, des annexes et des piscines entre la rue et la façade principale donnant sur rue. Ils devront obligatoirement être édifiés sur l'arrière de la maison.
- 6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le secteur AUep :

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs AU :

- 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, à l'exception des abris de jardin.
- 7.3. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.
- 7.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le secteur AUep :

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs AU :

- 9.1. Pas de prescription :
 - sauf pour les annexes dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 30 m², extensions comprises et par unité foncière. Les abris de jardin appartenant aux annexes ne pourront toutefois avoir une emprise au sol supérieure à 15m².
 - sauf pour les extensions de constructions existantes qui ne pourront dépasser 25% de l'emprise au sol de la construction existante et ce 1 fois à la date d'opposabilité du PLU.

- sauf pour les locaux à usage d'entrepôt dont l'emprise au sol sera limitée à 100m² et ce seulement si le bâtiment est existant. Le cas échéant toute construction destinée à cet usage est interdite.

Dans le secteur AUep :

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs AU :

10.1. La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout et 9 mètres à la faîtière, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques... Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.2. La hauteur des abris de jardin, annexes isolées et dépendances ne pourra pas excéder 4 mètres, toutes superstructures comprises. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel.

10.3. 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.

10.4. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à structure verticale exceptionnelle, aux édifices d'intérêt général monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.


10.5. Cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasses qui elles ne devront dépasser les 7 mètres à l'acrotère.

Dans le secteur AUep :

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

Pour les éléments patrimoniaux indiqués au plan par le symbole  (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.

Dans les secteurs AU :

11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être enduits, à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être laissées apparentes.

11.1.2. Concernant le ton général des façades, les colorations des enduits de façade, des huisseries et des volets seront celles préconisées par le nuancier de couleurs établi par le CAUE consultable en mairie.

11.1.3. Les façades et les soubassements devront être traités dans une harmonie de teintes, les soubassements pouvant être légèrement nuancés par rapport à la couleur principale.

11.1.4. Des bandes de couleurs hors nuanciers de référence sont autorisées dans la mesure où elles ne dépassent pas les 25% de la surface de la façade (ouvertures comprises).

11.1.5. En façade sur rue, aucun balcon en saillie par rapport au nu de la façade ne sera autorisé.

11.1.6. La bichromie et l'hétérogénéité des matériaux sont autorisées en façade pour souligner les encadrements de baies ou les soubassements. Les décors à motifs dans le crépi ou l'enduit sont prohibés.

11.1.7. Sont interdites les dépendances telles que cabanes, clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

11.1.8. Est interdite l'introduction d'éléments empruntés à une architecture non locale.

11.1.9. La façade principale ne devra comporter de décrochement à l'exception de loggia ou de garage. Dans le cas du garage, il sera implanté en retrait par rapport à la façade du volume principal.

11.1.10. Les véranda sont interdites en façade sur rue, mais sont autorisées dans le prolongement de la façade principale.

11.1.11. Le volume principal de la construction devra être celui implanté sur rue et devra être supérieur aux autres volumes de la construction.

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Pour les bâtiments sur rue, le faîtage sera placé parallèlement à la voie.

11.2.2. La toiture du volume principal de la construction sera à deux pans. Ce dispositif pourra être adapté dans le cas d'une maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre). Il pourra également être adapté dans le cas d'une charpente en croupe (toit à 2 pans avec croupe assimilable à un toit à 4 pans) pour les bâtiments se situant à l'angle d'une rue.

11.2.3. Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées.

11.2.4. La toiture du volume principal de la construction devra respecter une pente minimale de 25° et maximale de 35°. Cependant, une pente différente pourra être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener son faîtage dans l'alignement général.

11.2.5. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies en toitures.

11.2.6. Tous les éléments architecturaux particuliers de type frontons, tours et chiens assis sont interdits. Les chiens assis sont autorisés sur les autres façades ne donnant pas sur la rue principale.

11.2.7. Les matériaux de toiture autorisés pour les constructions à vocation d'habitation sont tous ceux qui respectent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (coloris rouge à brun), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables.

11.3. Ouvertures

11.3.1. Toutes les baies auront une forme géométrique homogène sur l'ensemble de la façade principale de l'édifice. Les nouvelles ouvertures rondes, semi circulaires ou ovoïdes sont autorisées en attique, leur diamètre ou leur grand axe ne devront pas excéder 70 cm.

11.3.2. Les murs en pavés translucides ne seront pas posés en façade sur rue.

11.4. Huisseries

11.4.1. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être en saillie par rapport au nu des façades visibles depuis le domaine public.

11.4.2. Les couleurs des huisseries seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.4.3. Les huisseries et les portes de garage auront une teinte homogène et cohérente sur une même façade.

11.4.4. Les colorations des éléments de ferronnerie des bâtiments seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.5. Clôtures

11.5.1. Les clôtures en limite du domaine public devront être constituées, en limite de voirie, d'une murette bahut de 1,5 mètre de haut maximum, surmontée éventuellement d'un dispositif à claire-voie avec un espacement minimal conseillé de 5cm ou d'un grillage doublé ou non de végétation. Ces végétaux ne pourront être artificiels.

11.5.2. Les clôtures en limites séparatives ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux. De plus, les clôtures arrière et latérales auront l'obligation d'être positionnées en retrait du ruisseau pour ne pas faire barrage en cas de débordement du cours d'eau.

11.5.3. Dans tous les cas, la hauteur totale maximum de la clôture surmontée de son éventuelle adjonction supérieure ne dépassera pas 2 mètres.

11.5.4. Sont interdites les clôtures et palissades réalisées avec des moyens de fortune (tôle ou autres) ou en fil de fer barbelé. Les motifs hétéroclites seront interdits (roues de chariot...).

11.5.5. Il est préconisé de préférer des clôtures perméable vis-à-vis de la faune.

11.6. Installations liées aux énergies renouvelables et récepteurs télévisuels

11.6.1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

11.6.2. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront dissimulés à la vue depuis le domaine public.

11.6.3. Les paraboles seront interdites en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Dans le secteur AUep :

Pas de prescriptions particulières.


ARTICLE AU12 - 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 privés situés à proximité immédiate.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- 3 places de stationnement par maisons individuelles.

ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments paysagers repérés au plan par le symbole  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) devront être conservés.

13.2. Les essences utilisées seront des essences locales.

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. Les haies monospécifiques sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE AU15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE AU16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

*Cette zone est concernée par un risque d'inondation par débordement de la Moselle
Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.
Se référer au Plan des Surfaces Submersibles.*

Dispositions particulières applicables :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable excepté celles liées à l'activité agricole.

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

ARTICLE A1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

- toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visés à l'article 2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les extensions de bâtiments agricoles existants ou la réalisation d'annexes techniques liées à des exploitations agricoles existantes ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'un seul logement au maximum par exploitation individuelle ou deux logements au maximum par exploitation composée d'associés (GAEC) ;
- la construction, l'extension, l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques ou commerciales nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'ils soient situés sur le site même de l'exploitation agricole et, au plus, à 100 mètres du site d'exploitation ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sous bâtiments fermés et existants à la date d'opposabilité du PLU ;
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

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

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.

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

- ASSAINISSEMENT

❖ Eaux usées

La commune étant équipée d'un dispositif d'assainissement de type collectif et individuel, le raccordement des constructions dépendra du zonage d'assainissement.

En présence d'un réseau séparatif, les eaux usées ne seront pas déversées dans le réseau d'eau pluviale.

❖ Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

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.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des marges de reculement indiquées au plan.

6.1.1. A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des chemins et à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales.

6.2. 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.

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

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière. 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 5 mètres, à l'exception des abris de jardin.

7.2. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Pas de prescription :

- sauf pour les annexes dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 30 m², extensions comprises et par unité foncière. Les abris de jardin appartenant aux annexes ne pourront toutefois avoir une emprise au sol supérieure à 15m².

- sauf pour les extensions de constructions non-agricoles existantes qui ne pourront dépasser 25% de l'emprise au sol de la construction existante et ce une fois.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions nouvelles à vocation d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres à la faîtière, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume...

10.4. Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

Pour les éléments patrimoniaux indiqués au plan par le symbole  (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.

❖ Pour les bâtiments agricoles :

11.1. Favoriser le bardage bois. Tous les matériaux réfléchissants sont interdits.

❖ Pour les constructions d'habitation liées à la fonction de gardiennage des sites agricoles :

11.5. Dessin général des façades

11.5.1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être enduits, à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être laissées apparentes.

11.5.2. Concernant le ton général des façades, les colorations des enduits de façade, des huisseries et des volets seront celles préconisées par le nuancier de couleurs établi par le CAUE et consultable en mairie.

11.5.3. Des bandes de couleurs hors nuancier de référence sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 25% de la surface de chaque façade (ouvertures comprises).

11.5.4. Les soubassement en carrelages et autres matériaux sont interdits. Les tons différents sont autorisés s'ils restent dans la même couleur de façade.

11.5.5. Aucun balcon en saillie par rapport au nu de la façade ne sera autorisé.

11.5.6. La bichromie et l'hétérogénéité des matériaux sont autorisées en façade pour souligner les encadrements de baies ou les soubassements. Les décors à motifs dans le crépi ou l'enduit sont prohibés.

11.5.7. Sont interdites les dépendances telles que cabanes, clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

11.5.8. Est interdite l'introduction d'éléments empruntés à une architecture non locale.

11.6. Toitures - Volumes

11.6.1. La toiture du volume principal de la construction sera à deux pans.

11.6.2. La toiture du volume principal de la construction devra respecter une pente maximale de 35°. Cependant, une pente différente pourra être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener son faîtage dans l'alignement général.

11.6.3. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

11.6.4. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies en toitures.

11.6.5. Tous les éléments architecturaux particuliers de type frontons, tours et chiens assis sont interdits en façade sur rue.

11.6.6. Les matériaux de toiture autorisés pour les constructions à vocation d'habitation sont tous ceux qui respectent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (coloris rouge à brun), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables.

11.7. Ouvertures

11.7.1. Toutes les baies auront une forme géométrique homogène sur l'ensemble de la façade principale de l'édifice. Les nouvelles ouvertures rondes, semi circulaires ou ovoïdes sont autorisées en attique, leur diamètre ou leur grand axe ne devront pas excéder 70 cm.

11.8. Huisseries

11.8.1. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être en saillie par rapport au nu des façades visibles depuis le domaine public.

11.8.2. Les couleurs des menuiseries et des portes de garage seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.8.3. Les huisseries et les portes de garage auront une teinte homogène et cohérente sur une même façade. Elles ne devront excéder 2 couleurs différentes maximum.

11.8.4. Les colorations des éléments de ferronnerie des bâtiments seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.9. Clôtures

11.5.1. Les clôtures en limite du domaine public devront être constituées, en limite de voirie, d'une murette bahut de 1,5 mètre de haut maximum, surmontée éventuellement d'un dispositif à claire-voie avec un espacement minimal conseillé de 5cm ou d'un grillage doublé ou non de végétation. Ces végétaux ne pourront être artificiels.

11.9.2. Dans tous les cas, la hauteur totale maximum de la clôture surmontée de son éventuelle adjonction supérieure ne dépassera pas 2 mètres.

11.9.3. Sont interdites les clôtures et palissades réalisées avec des moyens de fortune (tôle ou autres) ou en fil de fer barbelé. Les motifs hétéroclites seront interdits (roues de chariot...).

11.9.4. Il est préconisé de préférer des clôtures perméable vis-à-vis de la faune.

11.10. Installations liées aux énergies renouvelables et récepteurs télévisuels

11.10.1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

11.10.2. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront dissimulés à la vue depuis le domaine public.

11.10.3. Les paraboles seront interdites en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.


ARTICLE A12 - 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 privés situés à proximité immédiate.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- 1 place minimum par logement.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments paysagers repérés au plan par le symbole  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) devront être conservés.

13.2. Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

13.3. Toute nouvelle construction à vocation agricole devra faire l'objet d'une obligation de planter des haies non monospécifiques.

13.4. Tout aménagement (hors terrasses et voies d'accès) devra être réalisée avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

13.5. Les essences utilisées seront des essences locales.

13.6. Les haies monospécifiques sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT
--

ARTICLE A15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE A16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N ET AUX SECTEURS Nf, Ne, Nep, Nj et Nh

*Cette zone est concernée par un risque d'inondation par débordement de la Moselle.
Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.
Se référer au Plan des Surfaces Submersibles.*

Dispositions particulières applicables :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable excepté celles liées à l'activité agricole.

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visés à l'article 2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nf :

- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.

Dans le secteur Ne :

- les constructions destinées à des abris de loisirs (pêche et observation) dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.

Dans le secteur Nc :

Sont admis, à condition d'être liés et nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les carrières, à la condition expresse d'un retour à terme à une vocation majoritairement agricole du site à l'issue du réaménagement des zones d'extraction de matériaux, par le biais d'un remblaiement à 50 % minimum sur la zone ;
- les occupations et utilisations du sol conformes aux conditions d'exploitation et de réaménagement coordonné des ressources du sous-sol de la zone carrièrable ;
- les aménagements et installations à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité de la carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés et nécessaires à l'activité de la carrière.

Dans le secteur Nj :

- les constructions destinées à des abris de jardin et annexes isolées de la construction principale dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.

Dans le secteur Nh :

- les extensions mesurées des constructions existantes et les dépendances des habitations existantes dans la zone, dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ;

- les annexes isolées de la construction principale et les abris de jardin liés à une maison d'habitation existante dans la zone, dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

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

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

- VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

- ASSAINISSEMENT

❖ Eaux usées

La commune étant équipée d'un dispositif d'assainissement de type collectif et individuel, le raccordement des constructions dépendra du zonage d'assainissement.

En présence d'un réseau séparatif, les eaux usées ne seront pas déversées dans le réseau d'eau pluviale.

❖ Eaux pluviales

Toutes les eaux pluviales ou eaux claires de toute nouvelle construction doivent être infiltrées ou stockées avant d'être renvoyées dans le milieu naturel. Le raccordement des eaux pluviales sur le collecteur d'assainissement n'est pas autorisé.

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des marges de reculement indiquées au plan.

6.1.1. A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des chemins et à moins de 25 mètres de l'axe des routes départementales.

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

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

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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, à l'exception des abris de jardin.

7.3. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.

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

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

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription, sauf pour :

Dans le secteur Ne :

-les abris de loisirs (pêche et observation) ne devront dépasser une emprise au sol de 30m² dans la limite de 2 par unité foncière.

Dans le secteur Nc :

- les carrières, à la condition expresse d'un retour à terme à une vocation d'étangs.

Dans le secteur Nj :

- les annexes isolées de la construction principale dont l'emprise sera limitée par unité foncière ne devront dépasser une emprise au sol de 15 m² extensions comprises.

Dans le secteur Nh :

- les annexes isolées de la construction principale dont l'emprise sera limitée par unité foncière ne devront dépasser une emprise au sol de 30 m² extensions comprises et à 15m² pour les abris de jardins.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription, sauf pour :

Dans le secteur Ne :

-les abris de loisirs (pêche et observation) ne devront dépasser une hauteur de 4 mètres.

Dans le secteur Nj :

- les annexes isolées de la construction principale, dont les abris de jardin, ne devront dépasser une hauteur de 4 mètres.

Dans le secteur Nh :

- les annexes isolées de la construction principale dont l'emprise sera limitée par unité foncière ne devront les annexes isolées de la construction principale, dont les abris de jardin, ne devront dépasser une hauteur de 4 mètres.

- toute extension de l'existant ne devra dépasser une hauteur de 7 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres à la faitière. Pour les toitures terrasse leur hauteur ne devra dépasser les 7 mètres à l'acrotère.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. En l'absence d'indications visées aux articles 1 et 2, il est à considérer que toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Le projet 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.

Pour les éléments patrimoniaux indiqués au plan par le symbole ★ (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.

Dans le secteur Nj :

11.2. Les bâtiments annexes réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.

Dans le secteur Nh :

11.3. Dessin général des façades

11.3.1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être enduits, à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être laissées apparentes.

11.3.2. Concernant le ton général des façades, les colorations des enduits de façade, des huisseries et des volets seront celles préconisées par le nuancier de couleurs établi par le CAUE et consultable en mairie.

11.3.3. Des bandes de couleurs hors nuancier de référence sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 25% de la surface de chaque façade (ouvertures comprises).

11.3.4. Les soubassement en carrelages et autres matériaux sont interdits. Les tons différents sont autorisés s'ils restent dans la même couleur de façade.

11.3.5. Aucun balcon en saillie par rapport au nu de la façade ne sera autorisé.

11.3.6. La bichromie et l'hétérogénéité des matériaux sont autorisées en façade pour souligner les encadrements de baies ou les soubassements. Les décors à motifs dans le crépi ou l'enduit sont prohibés.

11.3.7. Sont interdites les dépendances telles que cabanes, clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

11.3.8. Est interdite l'introduction d'éléments empruntés à une architecture non locale.

11.6. Toitures - Volumes

11.6.1. La toiture du volume principal de la construction sera à deux pans.

11.6.2. La toiture du volume principal de la construction devra respecter une pente maximale de 35°. Cependant, une pente différente pourra être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener son faîtage dans l'alignement général.

11.6.3. Les toitures plates, arrondies et multi pans sont interdites pour toutes les constructions. Le faîtage des dépendances et des extensions devra être traité dans la continuité longitudinale du faîtage du volume principal.

11.6.4. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies en toitures.

11.6.5. Tous les éléments architecturaux particuliers de type frontons, tours et chiens assis sont interdits en façade sur rue.

11.6.6. Les matériaux de toiture autorisés pour les constructions à vocation d'habitation sont tous ceux qui respectent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (coloris rouge à brun), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables.

11.6.7. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

11.7. Ouvertures

11.7.1. Toutes les baies auront une forme géométrique homogène sur l'ensemble de la façade principale de l'édifice. Les nouvelles ouvertures rondes, semi circulaires ou ovoïdes sont autorisées en attique, leur diamètre ou leur grand axe ne devront pas excéder 70 cm.

11.8. Huisseries

11.8.1. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être en saillie par rapport au nu des façades visibles depuis le domaine public.

11.8.2. Les couleurs des menuiseries et des portes de garage seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.8.3. Les huisseries et les portes de garage auront une teinte homogène et cohérente sur une même façade. Elles ne devront excéder 2 couleurs différentes maximum.

11.8.4. Les colorations des éléments de ferronnerie des bâtiments seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.9. Clôtures

11.9.1. Les clôtures en limite du domaine public devront être constituées, en limite de voirie, d'une murette bahut de 1,5 mètre de haut maximum, surmontée éventuellement d'un dispositif à claire-voie avec un espacement minimal conseillé de 5cm ou d'un grillage doublé ou non de végétation. Ces végétaux ne pourront être artificiels.

11.9.2. Dans tous les cas, la hauteur totale maximum de la clôture surmontée de son éventuelle adjonction supérieure ne dépassera pas 2 mètres.

11.9.3. Sont interdites les clôtures et palissades réalisées avec des moyens de fortune (tôle ou autres) ou en fil de fer barbelé. Les motifs hétéroclites seront interdits (roues de chariot...).

11.9.4. Il est préconisé de préférer des clôtures perméable vis-à-vis de la faune.

11.10. Installations liées aux énergies renouvelables et récepteurs télévisuels

11.10.1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

11.10.2. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront dissimulés à la vue depuis le domaine public.

11.10.3. Les paraboles seront interdites en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT


Dans le secteur Nh :

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 privés situés à proximité immédiate.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- 3 places par maisons individuelle
- 2 places par logement si immeuble collectif

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments paysagers repérés au plan par le symbole  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) devront être conservés.

13.2. Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

Dans le secteur Nc :

Les carrières sont autorisées, à la condition expresse d'un remblaiement après leur exploitation et leur retour à la vocation d'origine des sols.

Dans le secteur Nj :

13.3. Toute nouvelle construction à vocation d'habitation (hors terrasses et voies d'accès) devra être réalisée avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

13.4. Les essences utilisées seront des essences locales.

13.5. Les haies monospécifiques sont interdites.

Dans le secteur Nh :

13.4. Tout aménagement (hors terrasses et voies d'accès) devra être réalisée avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

13.5. Les essences utilisées seront des essences locales.

13.6. Les haies monospécifiques sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE N15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE N16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

TITRE IV
GLOSSAIRE

Construction annexe destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès :

Passage non ouvert à la circulation publique situé sur l'emprise de la propriété, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Alignement :

Limite entre une propriété privée et le domaine public, qui correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Annexe :

Local indépendant qui a une destination différente de celle de l'habitat principal, qui peut être accolé au volume principal ou détaché du bâtiment principal. Une annexe n'est pas forcément liée physiquement à l'habitation. Elle n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'activité. Les annexes d'une habitation peuvent être un garage isolé, un abri à bois, un abri de jardin, un abri à vélo, un barbecue...

Baie :

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Construction principale :

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Égout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

Projection verticale au sol des constructions, exception faite des débords de toiture, des balcons, des oriels et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

Extension :

Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie existante qui peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faitage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur de construction :

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Marge de recul :

Prescription imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative.

Ordre continu - discontinu :

Différenciation de la typologie des bâtiments dans une trame urbaine :

- Ordre continu : maisons en ordre continu avec implantation en limite d'emprise des voies et souvent en limite séparative (type centre urbain ancien).
- Ordre discontinu : secteur bâti plus lâche et hétérogène (type lotissement périphérique des centres urbains).

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.