

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Risques: Cette zone est en partie ou en totalité concernée par l'aléa inondation et l'aléa du retrait et du gonflement des argiles.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et ou prescriptions.

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

Dispositions particulières applicables :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sauf celles destinées à l'usage agricole.
2. Pour les éléments paysagers repérés au plan ★ (type calvaire, fontaine,...) :
 - la démolition, la destruction est interdite,
 - toute modification est admise sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
 - tout déplacement est admis à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public,
 - tout changement d'affectation est toléré à condition qu'il ne dénature pas l'élément paysager, que ce dernier ne perde pas de son intérêt.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à de nouvelles exploitations agricoles ou forestières sauf cas visés à l'article 2
- Les campings et stationnement de caravanes : les caravanes isolées, les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- L'agrandissement, la transformation et les annexes techniques de constructions à usage agricole sous réserve d'être liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du P.L.U.
- Les cotes de plancher des constructions nouvelles respecteront une altitude de 230.00 NGF (sauf cote supérieure différente indiquée par une étude spécifique réalisée sur le Madon).
- Les annexes, dont les abris de jardin, sous réserve d'être liées à des habitations existantes sises sur la même unité foncière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques seront nécessaires aux services et équipements d'intérêt collectif, ou liés à une mission de service public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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 l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles 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 RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

La dimension minimale des accès à retenir est :

- pour une maison unifamiliale un chemin de 3,50 mètres de large est suffisant. Toutefois, ceci suppose que ledit accès ne pourra être utilisé que pour desservir cette seule construction.
- pour deux maisons ou plus ou pour un bâtiment comportant plus de un logement (à fortiori pour des bâtiments artisanaux, industriels, commerciaux, de services, etc.) la largeur de l'accès
 - o de plus de 15 mètres de long doit être de 5 mètres minimum,
 - o de moins de 15 mètres de long doit être de 3,5 mètres minimum.

Les accès sont dimensionnés de manière à permettre aux véhicules de se croiser et de ne pas proposer une attente ou des manœuvres sur la voie publique en cas de conflit

3.2. Voirie

La création de voies automobiles nouvelles en impasse est interdite.

3.3- Protection

Les sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole - - - -), seront conservés, en application du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2- Assainissement

Tout nouveau dispositif d'assainissement devra être conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. 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.

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

Les règles édictées ci-après (6.1 à 6.5) s'appliquent au lot et non à l'unité foncière.

6.1. Sauf indication contraire portée au plan, les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

- De l'alignement des voies automobiles
- Des emplacements réservés figurant au plan

Tout recul ne pourra pas être supérieur à 5 mètres.

6.2.1- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites entre l'alignement de la chaussée et la façade, au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, fontaines et autres constructions de même nature ainsi que le mobilier urbain.

6.2.2- Il est autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus aux conditions fixées à l'article 10.

6.3- Pour la transformation, l'extension d'une construction existante observant un recul inférieur à ceux cités dans les articles ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans être plus proche de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

6.4- Les marquises pourront dépasser au maximum de 1m de la façade sans se trouver à moins de 1.5m de l'aplomb de la chaussée.

6.5- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif, ou nécessaires au fonctionnement des services publics, ou concourant aux missions de services publics, les édifices publics monumentaux tels que les clochers, réservoirs, châteaux d'eau pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles édictées ci-après (7.1 à 7.6) s'appliquent au lot et non à l'unité foncière.

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

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

7.3- Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole



7.3.1- La façade sur rue sera implantée d'une limite séparative à l'autre sur une même propriété qui touche une voie.

La règle indiquée ci-dessus ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 m pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une des deux limites séparatives.

Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre, une clôture opaque d'une hauteur de 2,00 m maximum sera édifée à l'alignement suivant les règles fixées à l'article 6.

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

7.4- Pour la transformation, l'extension d'une construction existante observant un recul inférieur à ceux cités dans les articles ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans être plus proche de la limite.

7.5- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif, ou nécessaires au fonctionnement des services publics, ou concourant aux missions de services publics, les édifices publics monumentaux tels que les clochers, réservoirs, châteaux d'eau pourront être édifés en limite ou en recul des limites séparatives.

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

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

Les règles édictées ci-après (8.1 à 8.2) s'appliquent au lot et non à l'unité foncière.

8.1- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

8.2- Pour la transformation, l'extension d'une construction existante observant un recul inférieur à celui cité ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

9.1- L'emprise au sol des annexes, autre qu'une piscine extérieure ne devra dépasser les 30m² exceptés les abris de jardin qui ne devront dépasser les 15m².

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- Dans une enfilade remarquable ou les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par ce symbole : ▲▲▲▲

10.1.1- On s'alignera à la hauteur des égouts de toiture voisins.

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

- à l'existant,
- à égale hauteur d'un ou des égouts de toiture voisins.
- en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout de toiture le plus bas.
- dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 6 mètres maximum et 9 mètres à la faitière.

10.2- Pour les autres rues et secteurs de rue :

10.2.1- La hauteur des abris de jardin ne devra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture.

10.2.2. - La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres à la faitière.

10.2.3- Pour la transformation, l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à celles citées dans les articles ci-dessus, la hauteur autorisée sera dans la limite de la hauteur préexistante.

10.2.4- La hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.5- Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, etc...

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 paysagers repérés au plan ★ (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction est interdite,
- toute modification est admise sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- tout déplacement est admis à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public,
- tout changement d'affectation est toléré à condition qu'il ne dénature pas l'élément paysager, que ce dernier ne perde pas de son intérêt.

11.4- Façades :

11.4.1- Les façades seront conçues ou modifiées dans l'esprit de celles existant dans le village et composées selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires verticales (proportions : environ 1 de large x 1,5 de hauteur) réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison.

11.4.2- Cette règle ne s'applique pas aux portes de garages, aux oeils-de-boeuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles et aux cellules commerciales qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes mais qui doivent s'harmoniser avec celles existant dans le village.

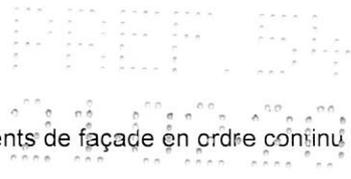
11.4.3- Sont interdits :

11.4.3.1- les saillies de balcons côté rue,

11.4.3.2- les retraits de façades d'un étage sur l'autre, y compris les loggias,

11.4.3.3- Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade.

11.5- Toitures – Volumes



11.5.1- Dessin général des toitures dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : ▲▲▲

11.5.1.1- La toiture sera à deux pans. Ce dispositif peut être adapté dans les cas de constructions peu profondes pour permettre la continuité des toitures avec les toitures voisines (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre côté).

11.5.1.2- Les angles de rues et les extrémités de bande des toitures pourront être traités à trois ou quatre pans à condition que la continuité des toitures soit assurée.

11.5.1.3- La pente des toitures est de 50 % (26,5°) avec une tolérance de + ou - 10 %. Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général.

11.5.1.4- Les couvertures terrasses et toitures à une pente doivent être réservées à des cas particuliers et pourront toutefois être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour ou s'ils sont destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site. Cette règle ne concerne pas les équipements d'infrastructure.

11.5.2- Pour les autres rues et secteurs de rues :

11.5.1- La toiture terrasse ou à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site.

11.5.2.- Excepté pour les toitures terrasses, les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 35°.

11.5.3- Pour toutes les constructions :

11.5.3.1- Pour les bâtiments sur rue, le faitage principal sera orienté parallèlement à la rue ou dans le sens de la rue.

11.5.3.2- Les saillies en toitures, côté rue sont interdites, sauf pour les châssis de toitures, lucarnes pendantes dites "Gerbières" et les flamandes (pas de chien assis).

11.5.3.3- Les extensions de toitures existantes ne respectant pas ces règles sont autorisées dans la mesure du respect des caractéristiques existantes.

11.5.3.4- Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux :

- qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnellement utilisée en Lorraine de couleur rouge unie ou flammée.

- qui respectent l'aspect de la tuile en terre cuite traditionnellement utilisée en Lorraine.

Cette disposition ne s'applique pas aux flamandes, vérandas, panneaux solaires et autres équipements.

11.6- Aspect et coloration de façade

11.6.1- Les façades en maçonnerie hormis celles en pierres de taille seront enduites ou auront l'aspect d'un bardage bois de ton naturel.

11.6.2- Les dépendances accolées à la construction principale auront la même teinte que cette dernière.

11.7- Huisseries

11.7.1- Les huisseries et volets roulants des constructions principales quels que soient leurs modèles seront posés en ménageant un tableau aux vues intérieures.

11.7.2- Les volets roulants ne seront pas autorisés sur les éléments architecturaux repérés au plan par le symbole.

11.8- Abords.

11.8.1- Dans les alignements de façades en ordre continu le long des voies indiquées au plan par le symbole : ▲▲▲

11.8.1.1- En respect des us et coutumes lorrains, l'aménagement du terrain entre la façade ou les clôtures opaques édifiées suivant l'article 6.1. et l'alignement du domaine public ne devra pas comporter d'ouvrage plus haut que le sol naturel, c'est-à-dire dépassant la cote de la bordure de chaussée à l'exception des marches d'escaliers, monuments, murs de soutènement, mobilier urbain, trappes de caves, etc...

11.8.1.2- Le premier niveau aura son accès de plain-pied, cependant compte tenu de la pente importante du profil en long de la voirie ou du terrain (+ de 5 %), quelques marches peuvent être aménagées le long de la façade ou une rampe.

L'adaptation au sol des nouvelles constructions ne conduira pas à des exhaussements de sols ou affouillements d'une hauteur de plus de 50 centimètres par rapport au terrain naturel.

11.8.2- Cet article ne s'applique pas aux édifices publics et équipements divers dans la mesure où leur situation privilégiée peut le permettre (fermeture de perspective, bordure de place, etc...).

11.8- Clôtures

11.8.1- La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres excepté pour les murs ayant l'aspect d'une façade qui ne pourront dépasser 6 mètres.

11.9- Autres

11.9.1- Les murs et toitures des dépendances et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale et ne pourront être réalisés avec des matériaux de fortune.

11.9.2- Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des coloris et aspects des matériaux et des revêtements.

11.10- En cas de modification de construction existante ne respectant pas les articles ci-dessus, la modification restera globalement en harmonie avec la construction existante.

11.11- Les règles précisées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, etc...

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

12.2- Chaque activité devra disposer sur l'unité foncière de surfaces suffisantes :

. Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

. Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

12.2- Tout nouveau logement devra être associé à 2 emplacements en dehors des voies publiques.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pour toute nouvelle construction à vocation d'habitation, le recours à des matériaux perméables sera obligatoire, excepté pour les terrasses et les voies d'accès y compris les descentes de garage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Pas de prescription.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.