

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

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

La zone est concernée par la traversée d'une canalisation de transport de gaz nature.

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

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

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 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 aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 à l'exception des équipements d'infrastructure sont admises sous réserve :

- qu'elles soient compatibles avec les orientations particulières d'aménagement lorsqu'elles existent.
- 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.
 - . la protection incendie

- Les annexes, dont les abris de jardin, sous réserve d'être liées à des habitations existantes sises sur la même unité foncière.
- 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 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 1AU3 - 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération dans le sens de l'économie d'espace et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et à assurer la sécurité des usagers.

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 doit être de 5 mètres minimum.

3.2- Voirie :

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux activités et à la circulation supportée par la zone.

La création de voies automobiles publiques ou privées ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

Les voies ouvertes à la circulation auront pour largeur minimum de :

- 4 m pour les sens unique,
- 8 m pour celles à double sens.

Toutefois ces largeurs pourront être réduites pour la desserte d'un nombre limité de parcelles sur une longueur de voirie inférieure à 150mètres sous réserve du respect de la législation en vigueur notamment en matière de sécurité et de défense incendie.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse ne sont admises que lorsque l'aménagement n'a d'autres choix.

Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU4 - 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- Réseaux secs

L'ensemble des réseaux secs de nouvelles opérations devra être enfoui.

4.4. 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 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Les règles édictées ci-après (6.1 à 6.3) s'appliquent au lot et non à l'unité foncière.

6.1- Le long de la RD et des autres voies, toute construction nouvelle devra s'implanter à une distance minimale de 5 m :

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

Ce recul ne devra pas excéder 10 mètres sauf pour les annexes.

6.2- Pour la transformation, l'extension d'une construction existante observant un recul inférieur à ceux de l'article précédent, 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.

6.3- 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 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles édictées ci-après (7.1 à 7.5) s'appliquent au lot et non à l'unité foncière.

7.1- Les constructions devront être édifiées en limite ou 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.

7.3- Pour la transformation, l'extension d'une construction existante observant un recul inférieur à ceux de l'article précédent, 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.

7.4- 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 des limites séparatives.

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

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

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

8.1- La distance entre deux constructions à usage d'habitation sur une même unité foncière, ne pourra en aucun cas être inférieur à 3 m (sauf si accolées).

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

9.1- L'emprise au sol de toute construction principale ne doit excéder 50 % de l'unité foncière.

9.2- 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 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.2- La hauteur maximale des autres constructions ne doit pas dépasser R+1+1 (combles) au niveau de combles sans excéder 6 mètres à l'égout de toiture et 9m à la faîtière et/ou acrotère.

10.3- La hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.4- Pour la transformation, l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle citée ci-dessus, la hauteur autorisée sera dans la limite de la hauteur préexistante.

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 ainsi que les équipements de superstructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU11 - 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.

11.1- 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.

11.2- Pour les éléments paysagers, architecturaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...):

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

11.3. Toiture :

11.3.1- Toitures et volumes pour les constructions **de moins de 250 m²** d'emprise au sol :

- Le faîtage principal est orienté parallèlement à la rue ou dans le sens de la rue.
- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35°.

Pour les constructions **de plus de 250 m²** d'emprise au sol, la toiture pourra être à deux pentes ou à une seule pente, pour assurer une meilleure intégration du bâtiment dans le site.

Les couvertures terrasses et toitures à une pente pourront toutefois être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments ou s'ils sont destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site.

11.3.2. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux :

- soit qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnellement utilisée en Lorraine de couleur rouge unie et qui respectent l'aspect de la tuile en terre cuite traditionnellement utilisée en Lorraine.
- soit qui présentent l'aspect d'une toiture végétalisée pour les toitures terrasses.

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

11.4- Aspect et coloration de façades

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

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

11.5- Huisseries

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

11.6- Clôtures.

11.6.1- Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- d'un mur bahut enduit dont la hauteur n'excèdera pas 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...),
- d'un dispositif à claire-voie associé le cas échéant à une haie végétale
- d'une haie végétale.

11.6.2- Les clôtures comme les portillons et portails n'excéderont pas 2 mètres.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

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

- Constructions à usage d'habitation :

. Pour les immeubles collectifs, 2 emplacements minimum par logement, aménagés hors voirie ouverte à la circulation.

. Pour une maison individuelle 3 emplacements minimum dont 2 au moins seront accessibles chacune directement depuis la voie ouverte à la circulation.

- Pour les autres occupations et utilisations du sol, le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pour toute nouvelle construction, 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 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.