

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER

Règlement applicable à la zone 1AU

La zone est concernée par des aléas de mouvement de terrain (faible à moyen).

Toutes demandes d'occupation ou d'utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescription.

Article 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.1 Les constructions à usage

- industriel
- d'entrepôts,- agricole.

1.2 Les campings et le stationnement de caravanes

- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

1.3 Les habitations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs (mobile-home),- les parcs résidentiels de loisirs (parc de mobile-home).

1.4 Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés),- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, lorsqu'ils ne sont pas liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,
- les dépôts de déchets en vrac et de déchets à l'air libre,
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU.

1.5 Les carrières

1.6 Les installations classées autres que celles existantes

1.7 Les dépôts de matériaux en vrac à l'air libre

Article 2 :

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Sont admis sous conditions

2.1.2 Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien de ces équipements.

2.2 Les annexes dépendances et abris de jardins dans les conditions fixées aux articles 6,7,9 et 10.

2.3 Les constructions à usage de stationnement des véhicules à condition qu'elles soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.

2.2 Les constructions ou occupations du sol citées aux précédents alinéas du paragraphe 2.1 sont admises sous réserves qu'elles soient compatibles avec l' Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 présentée dans le PADD.

Article 3 :

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Accès

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

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

3.2 Voiries

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur minimale de 3,5 m.

3.3 Protection des sentiers et chemins

En application de l'article L123-1-5-6° du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés du domaine communal, repérés au plan par le symbole =====, est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de favoriser la découverte des sites et paysages.

Article 4 :

Desserte des terrains par les réseaux publics

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

4.2.1 Eaux usées

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

4.2.2 Eaux pluviales

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

4.3 Réseaux divers

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

Article 5 :

Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Constructions principales

Les constructions devront s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative avec le domaine public

6.2 Constructions annexes, dépendances et abris de jardins

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

6.3 Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées :

- soit à l'alignement de la limite séparative avec le domaine public, - soit en recul de 3 mètres au moins.

Article 7 :	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
	<p>7.1 Constructions principales Les constructions principales doivent être édifiées : - soit contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de la parcelle - soit en recul d'au moins 3 mètres.</p> <p>7.2 Constructions annexes, dépendances et abris de jardins Les constructions annexes, dépendances et abris de jardins sont implantés librement par rapport aux limites séparatives.</p> <p>7.3 Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de la parcelle.</p>
Article 8 :	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
	Pas de prescription.
Article 9 :	Emprise au sol des constructions
	Pas de prescription, sauf pour les dépendances et abris de jardins dont la superficie maximum est limitée à 20m ² chacune.
Article 10 :	Hauteur maximale des constructions
	<p>10.1 Hauteur maximale des constructions principales à usage d'habitation</p> <p>La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture. La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus haut du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées, locaux techniques...</p> <p>10.2 Hauteur maximale des constructions annexes, dépendances et abris de jardins Pour les constructions annexes, les dépendances et les abris de jardin, la hauteur de l'égout de toiture est limitée à 3 mètres par rapport au terrain naturel.</p> <p>10.3 Cas des constructions existantes En cas de transformation ou d'extension 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.</p>

Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art L111.21).

11.1 Toitures, coloris et matériaux

- les toitures terrasses sont autorisées,
- les toitures terrasses sont, si possible, végétalisées, sinon d'aspect naturel : l'aspect bitume est interdit.
- les matériaux de toiture autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite rouge traditionnelle sauf dans le cas de vérandas et d'installations de panneaux solaires,
- les panneaux solaires, à condition d'être intégrés dans la toiture ou les éléments transparents installés sur des pans de toiture sont autorisés. Ils auront la même pente que le pan de la toiture,
- pour les couleurs des façades le blanc pur et le gris non teinté (aspect ciment) sont interdits.

11.2 Prescriptions diverses

- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale sauf dans le cas de veranda.
- Les murs en maçonnerie, non crépis, ou non habillés, sont interdits.
- Les constructions sommaires réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enfouies, ou, dans le cas où l'enfouissement est techniquement impossible, placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques.
- Les conteneurs à ordures ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11.3 Clôtures en limite du domaine public

Les clôtures en limite du domaine public doivent être constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie, éventuellement supporté par un mur-bahut.
- soit d'une haie vive,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive,
- soit d'un muret maçonné et recouvert d'un crépi de la couleur de la façade de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

La hauteur des murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à 0,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

La hauteur maximale du dispositif ne peut excéder 2 mètres en tout point. Le dispositif doit être doublé d'une haie vive. Lorsque la clôture est un mur de soutènement, une dérogation à la règle des hauteurs est autorisée afin de maintenir les terres.

Les essences locales de végétaux sont à privilégier, leur choix peut se faire en se référant aux guides édités par le Parc Naturel Régional de Lorraine.

	<p>11.4 Clôtures en limite séparative</p> <p>En cas de création de clôture en limites séparatives, elles sont constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un dispositif à claire-voie, éventuellement supporté par un mur-bahut, - soit d'une haie vive, - soit d'un grillage doublées d'une haie vive, <p>La hauteur des murs, murets est limitée à 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel. La hauteur maximale du dispositif ne peut excéder 2 mètres en tout point. Lorsque la clôture est un mur de soutènement, une dérogation à la règle des hauteurs est autorisée afin de maintenir les terres.</p>
<p>Article 12 :</p>	<p>Aires de stationnement</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors du domaine public, sur des emplacements privés aménagés à cet effet. Dans le cas de construction à usage d'habitation il sera demandé de réaliser 3 places de stationnement par logement dont 2 non couvertes. Pour les autres usages les besoins en stationnement devront être adapté au projet.</p> <p>En cas de réhabilitation ou de transformation, les surfaces intérieures affectées au stationnement doivent être conservées.</p> <p>En cas de non respect de ces prescriptions, le bénéficiaire du permis ou de la déclaration préalable sera tenu de verser à la commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.</p>
<p>Article 13 :</p>	<p>Espaces libres, aires de jeux et plantations</p> <p>L'espace compris entre la limite de la voie automobile et la façade de la construction principale doit être traité en jardin et végétalisé (en dehors des accès véhicules et piétonniers de la construction).</p> <p>En dehors de l'emprise de la construction, 50 % au moins de la surface de la parcelle restante doit être constituée d'espaces libres végétalisés (enherbés, arborés, ...).</p> <p>Pour les aires de stationnement en surface, un arbre doit être planté pour dix places de stationnement minimum.</p> <p>Les essences locales de végétaux sont à privilégier, leur choix peut se faire en se référant aux guides édités par le PNRL et consultables en mairie.</p>
<p>Article 14 :</p>	<p>Coefficient d'occupation du sol</p> <p>Pas de prescription</p>

Article 15 :	Performances énergétiques et environnementales Pas de prescription
Article 16 :	Infrastructures et réseaux de communications électroniques Pas de prescription