



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERG-SUR-MOSELLE

Etabli sur la base de la partie réglementaire
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31/12/2015

REGLEMENT

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 09/11/2018

Mme Katia GENET-MAINCION, le Maire



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Sommaire

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	20
Chapitre 2.	Dispositions applicables au secteur UA	21
Chapitre 3.	Dispositions applicables au secteur UB	30
Chapitre 4.	Dispositions applicables au secteur UC	37
Chapitre 2.	Dispositions applicables au secteur UE	43
Chapitre 3.	Dispositions applicables au secteur UJ	47
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	51
Chapitre 1.	Dispositions applicables à la zone 1AU	52
Chapitre 2.	Dispositions applicables à la zone 2AU	59
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	62
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES	68
TITRE VI	ANNEXE - NUANCIER	75

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERG-SUR-MOSELLE

Règlement

SOMMAIRE

Titre I **DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Berg-Sur-Moselle du département de la Moselle (n° INSEE : 57062).

Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

LES ZONES URBAINES

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 urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **U**.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- UA
- UB, comprenant un secteur UBa
- UC
- UE
- UJ

LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. 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 de programmation et le présent règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser 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 une révision du PLU.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- 1AU, composé d'un secteur 1AUa et un autre secteur 1AUb
- 2AU

LES ZONES AGRICOLES

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.

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- A
- AA

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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 naturelle et forestières, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- N

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES (STECAL)

A titre exceptionnel, peuvent être délimités, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels peuvent être autorisées

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise, dans ce cas, 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. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, **en dehors des STECAL**, les bâtiments d'habitation existant peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Aucun secteur n'est concerné par un STECAL.

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

Les espaces boisés classés

Le code de l'urbanisme permet de "classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements".

Le classement d'un espace boisé a pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres ;
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

Ils sont délimités sous la forme d'une trame superposée à des parties de la zone naturelle sur le plan de zonage.

La zone inondable

Cette zone, matérialisée par une trame spécifique sur le plan de zonage, correspond aux secteurs soumis aux risques d'inondation en vertu des dispositions du décret n° 56-909 du 10 septembre 1956 portant approbation des plans des surfaces submersibles des vallées des rivières la Meurthe et la Moselle dans les départements de Meurthe-et-Moselle et de la Moselle.

Article 3 - Lexique

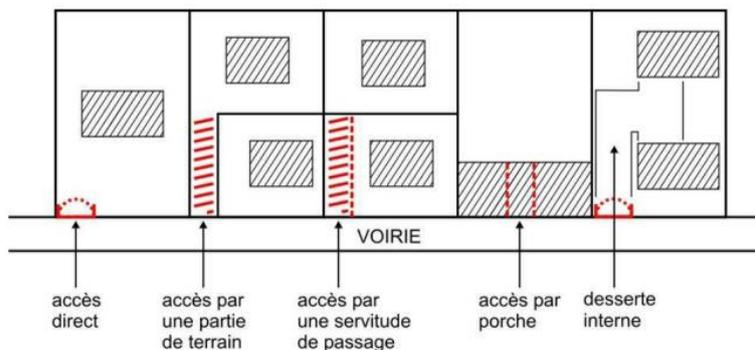
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document et identifiés par un astérisque *.

ACCES

L'accès est le passage entre voie et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade

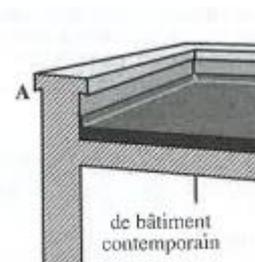
- du terrain (portail), dit "accès direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect",

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



ACROTERE

Muret plein ou à claire-voie établi au faite des façades, à la périphérie de la toiture plate d'un bâtiment.

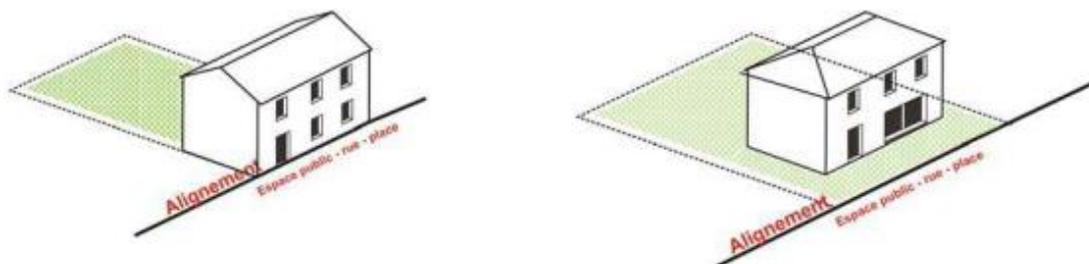


AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation générale.



ANNEXE

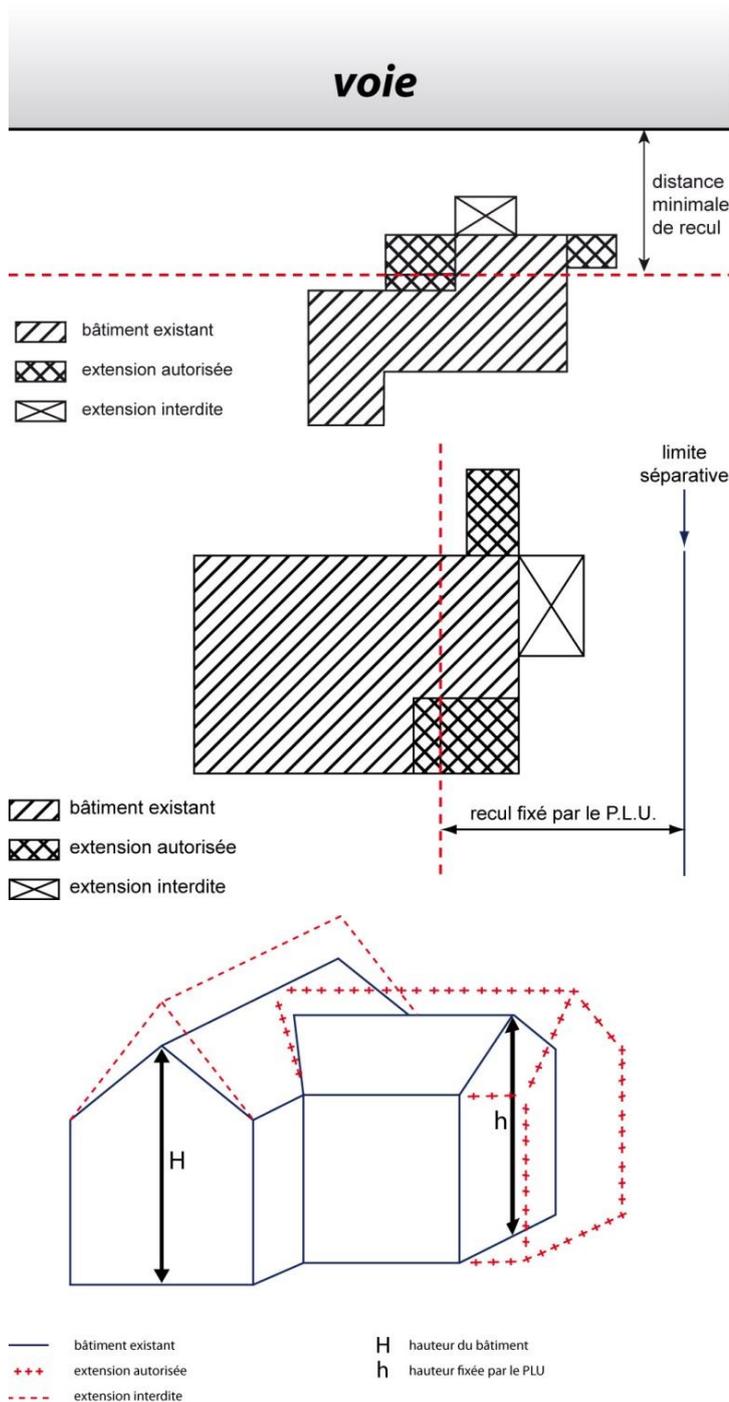
Il s'agit d'une construction

- située sur le même terrain qu'une construction principale ;
- détachée du volume principal (pas d'accès direct au bâtiment principal) ;
- contigüe ou non ;
- qui n'a pas un usage d'habitation.

Ainsi constitue notamment une annexe, un garage extérieur à la construction principale, un abri de jardin, une remise à bois, un local poubelles, ...

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



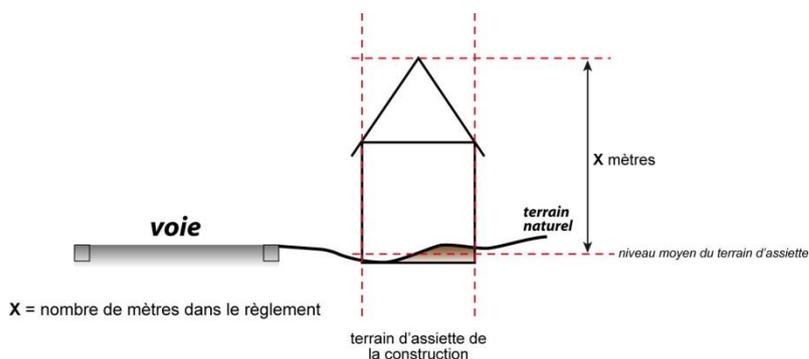
- par rapport à la limite des voies
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie
- par rapport à la limite séparative
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative
- par rapport à la hauteur
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

CALCUL DE LA HAUTEUR

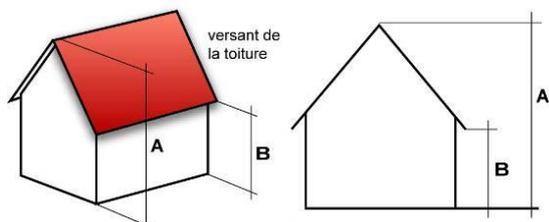
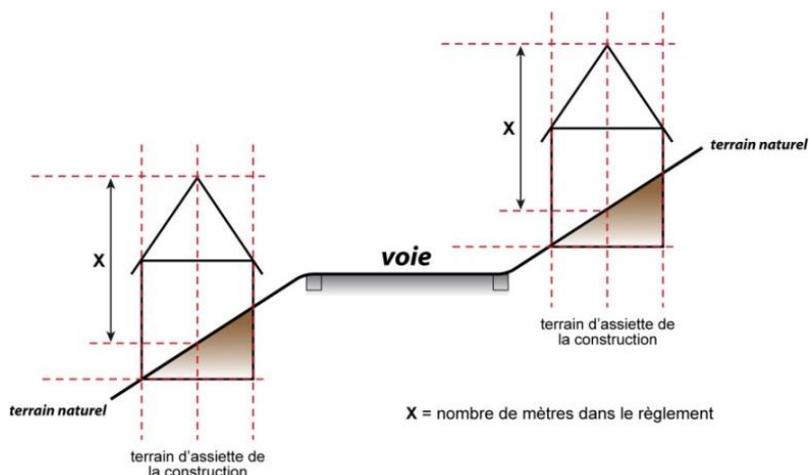
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain naturel de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :

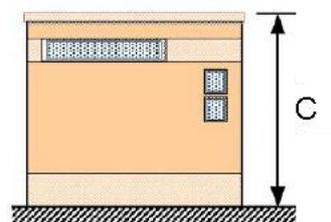
Sur un terrain naturel plat



Sur un terrain naturel en pente



A = Hauteur au faîtage
B = Hauteur à l'égoût de la toiture



C = Hauteur au sommet de l'acrotère

CAMPING

Il existe deux catégories de terrains de camping aménagés au sens du code de l'urbanisme :

- le **terrain de camping** destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs ;
- le **parc résidentiel de loisirs**, terrain aménagé spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs.

CARPORT

Un carport est un abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit.



CARRIERE

Les notions de mine et de carrière sont des notions juridiques définies par le code minier. La différence entre mine et carrière dépend de la substance extraite.

Il s'agit de mines si les roches extraites contiennent :

- des combustibles fossiles ;
- des sels de sodium ou potassium ;
- des métaux ;
- des éléments radioactifs ;
- du soufre, sélénium, tellure, arsenic, antimoine, bismuth, ...
- du gaz carbonique.

Tous les autres gisements constituent des carrières.

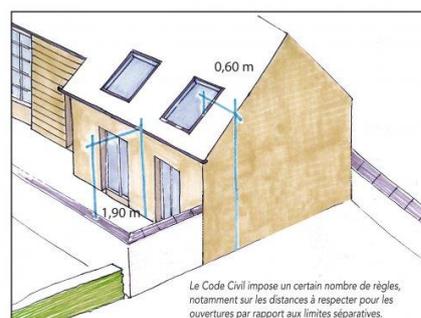
CODE CIVIL

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

– au droit de vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).

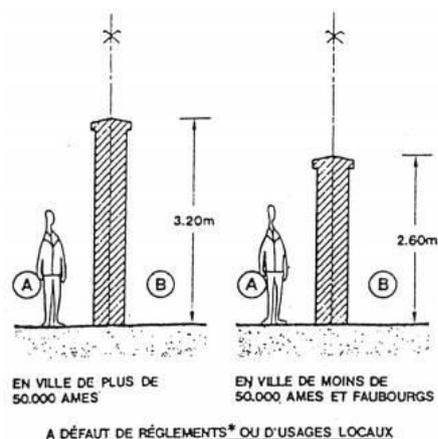


– aux clôtures :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire.

Ce droit est imprescriptible.

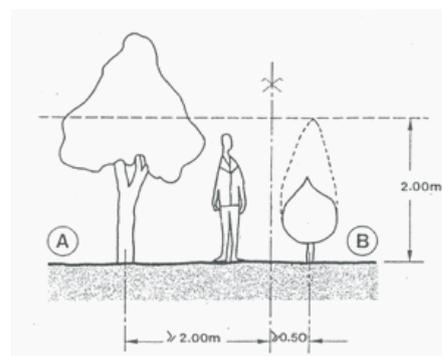
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



– aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



PETITE CONSTRUCTION

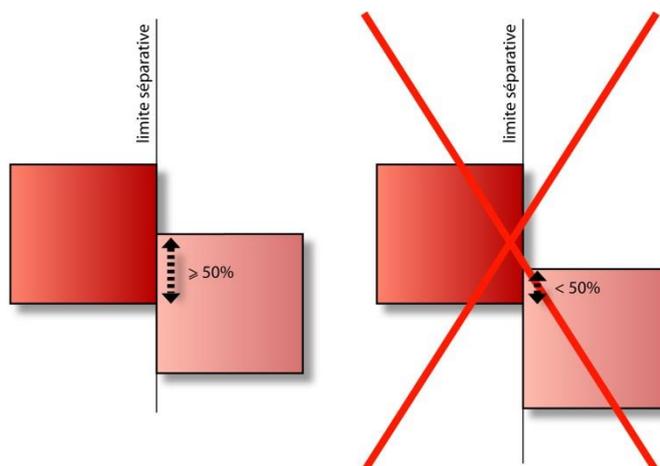
Il s'agit d'un bâtiment, implanté isolément ou accolé sans être intégré à une construction principale. Son emprise est inférieure ou égale à 50 m² et sa hauteur est inférieure ou égale à 4 m hors tout.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

A contrario de la définition des petites constructions, les autres constructions sont considérées comme principales.

CONTIGÜITE

Deux constructions sont contigües, au titre du présent règlement, lorsque plus de la moitié de la longueur de la façade d'une construction est accolée à la façade de la construction voisine.

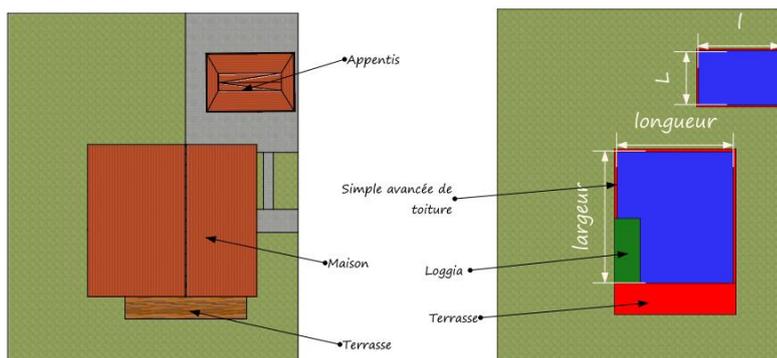


EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ;
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.



EMPRISE AU SOL =

- Surface au sol occupée par la construction
- + ■ Tous les débords, surplombs ou surfaces couvertes
- ■ Simples avancées de toiture, éléments de modénature (décor en façade) et terrasses de plain pied si découvertes

$L \times l =$ aire formée
par l'emprise au sol (débords et surplombs inclus,
en prenant en compte l'épaisseur des murs)

Elements de débord ou de surplomb = tous les éléments
en saillie de l'ouvrage, même non-clos

Exemples :
Avancées en façade
Balcons
Coursives
Loggias ...

Méthode de calcul simple de l'emprise au sol

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle 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.

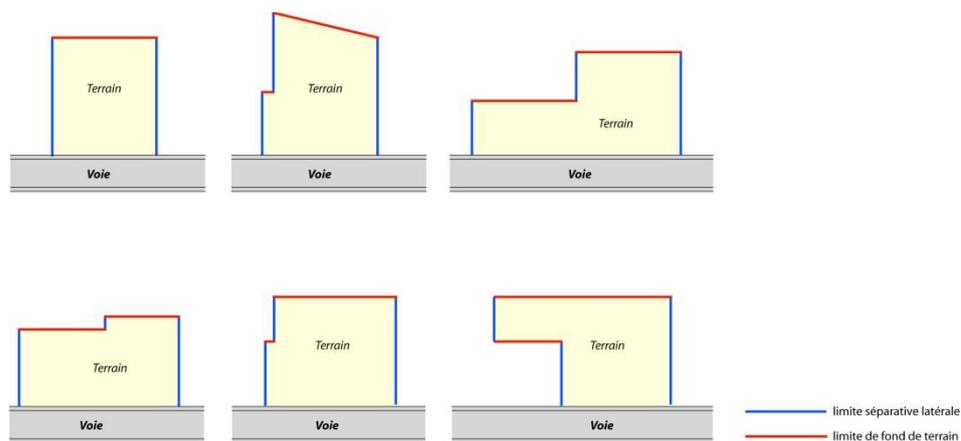
HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Les HLL correspondent à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir qui peuvent être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL) spécialement aménagés à cet effet ou dans les terrains de camping.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites du terrain globalement perpendiculaires à la voie, constituent les limites séparatives latérales ;
- les limites globalement parallèles à la voie constituent les limites séparatives de fond de parcelles.



NU DE LA FAÇADE

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

PERIMETRE DE RECIPROCITE

Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article L111-3 du code rural prévoit que la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

REZ-DE-CHAUSSEE

Etage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur (définition issue de la 7^{ème} édition du Dicobat).

UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent les trottoirs ou les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

**Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur UA

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UA est une zone urbaine, englobant le tissu ancien de la ville, dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.
Il s'agit d'une zone à caractère multifonctionnel dans la limite toutefois de la compatibilité des activités avec la proximité d'habitat.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les dépôts de déchets ;
2. Les étangs et les carrières ;
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
4. Le camping.

Article 2 - UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations à vocation agricole à condition de ne pas engendrer ou aggraver un périmètre de réciprocité agricole ;
2. Les constructions et installations à destination artisanale ou industrielle à condition que l'activité n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations ;
3. Les entrepôts de stockage à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale et implantés sur la même unité foncière ;
4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière
 - ou à un chantier ;
5. Les constructions à caractère provisoire à condition d'être liées aux besoins d'un chantier et d'être édifiées par les entreprises de construction durant la période d'exécution des travaux ;
6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques.

Article 3 - UA - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
2. La création de nouveaux accès depuis la ruelle des Pêcheurs et le chemin du Calvaire est interdite ;
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour ;
5. La création de voies en impasse de plus de 50 mètres est interdite.

Article 4 - UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ;

ASSAINISSEMENT

2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées domestiques

3. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
4. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur ;

Eaux pluviales

6. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants avec création de logements (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
7. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
8. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
9. La mise en place d'un stockage pour une valorisation des eaux pluviales est recommandée ;

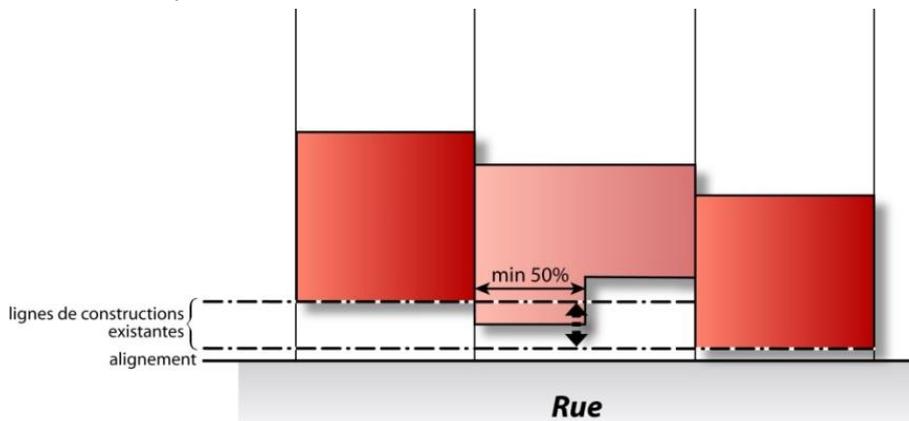
RESEAUX SECS

10. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
11. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements lors de l'enfouissement des réseaux.

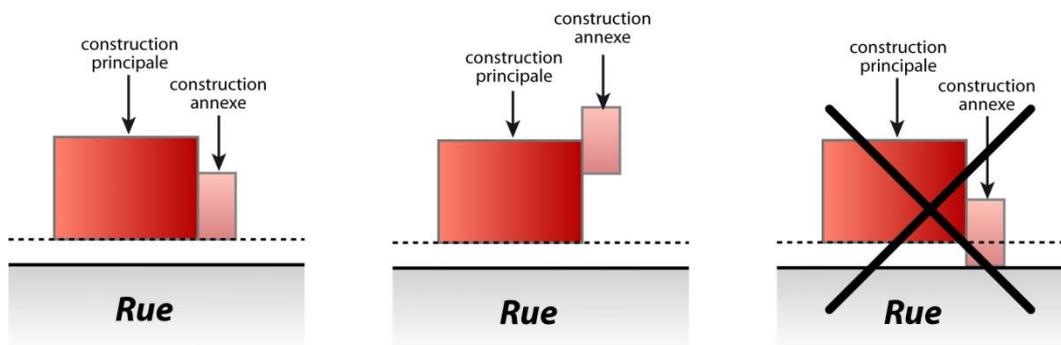
Article 5 - UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;

3. Au moins la moitié du nu de la façade* sur rue de toute construction principale s'implante dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existantes de part et d'autre ;



4. En cas d'implantation à l'angle de deux voies*, les dispositions précédentes s'appliqueront par rapport à la voie* principale. Par rapport à la rue secondaire, un recul maximum de 5 mètres est admis sans que la construction puisse s'implanter à l'avant de la construction voisine implantée le long de la voie* secondaire ;
5. Les constructions annexes devront s'implanter dans le prolongement arrière ou latéral de la construction principale existante sans pouvoir s'implanter à l'avant celle-ci ;



EXCEPTIONS

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

Article 6 - UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point nu de la façade ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupé mais lot par lot ;

SUR UNE PROFONDEUR DE 10 METRES PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

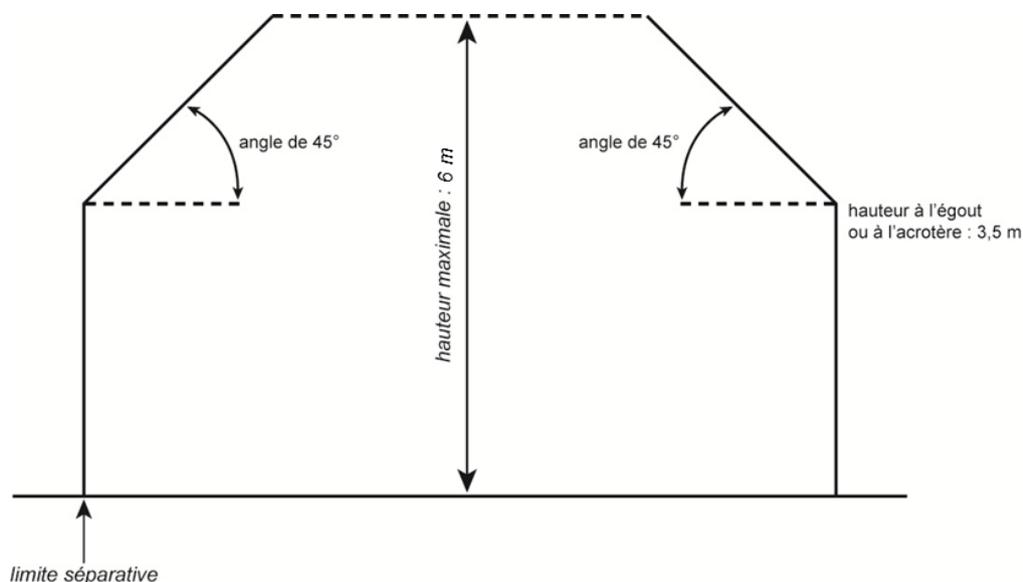
3. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ;
4. Cette disposition ne s'applique pas aux propriétés qui présentent une façade sur rue d'une longueur supérieure à 12 mètres, dans ce cas les constructions s'implantent sur au moins une limite séparative latérale ;

SUR UNE PROFONDEUR COMPRISE ENTRE 10 ET 25 METRES PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

5. Les nouvelles constructions, à l'exception des piscines, s'implanteront sur au moins une limite séparative latérale, dans le prolongement des constructions existantes. Par rapport à l'autre limite séparative latérale, les constructions pourront s'implanter soit sur limite, soit en respectant un recul minimal d'un mètre ;
6. Les piscines devront respecter un recul minimal de 0,5 mètre depuis les limites séparatives latérales.

AU-DELA DE 25 METRES PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

7. Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3,50 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale ;
8. La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m ;



EXCEPTIONS

9. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

Article 7 - UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 8 - UA - Emprise au sol des constructions

1. Au-delà de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, sur laquelle la propriété prend son accès principal, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 30 m².

EXCEPTION

2. Une extension limitée à 10% de l'emprise au sol de la construction existante est admise pour les annexes non conformes à la prescription du présent article.

Article 9 - UA - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faitage ;
3. Au-delà de 25 mètres par rapport à l'alignement de la voie sur laquelle l'unité foncière prend son accès principal, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres hors tout ;

CLOTURES

4. Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, y compris les murs de soutènement, mesurés à partir niveau du terrain naturel ;
5. A l'alignement, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

EXCEPTIONS

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...),

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 10 - UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 CONSTRUCTIONS NOUVELLES

2. Le rez-de-chaussée habitable ne peut dépasser une hauteur de 0,40 mètres au-dessus du terrain naturel calculé à l'alignement de la façade principale ;
3. Les principes de croissance et d'extension des constructions principales existantes se font pas adjonctions contigües, latérales ou arrières ;

POUR LES REHABILITATIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

4. Les caractéristiques d'implantation et d'adaptation au sol doivent être maintenues, la façade principale est sur mur gouttereau ;
5. Les volumes sur rue doivent être maintenus dans la mesure du possible, sachant que toute démolition est soumise à autorisation ;

POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS

Toiture

6. Dans les 10 premiers mètres depuis la limite d'emprise publique, sur laquelle la propriété prend son accès principal :
 - Les angles de toits devront présenter une pente comprise entre 25° et 35°,
 - Le faitage devra être parallèle à la voie.

Couverture

7. Les tuiles seront de couleur brun-rouge ou dans les gammes de rouge ;
8. Les fenêtres inscrites dans le plan d'un rampant sont autorisées ;
9. Les lucarnes et chiens-assis sont interdits.

Façades

10. Les façades sur rue sont planes et ne comprennent aucune saillie (balcon, auvent) ;
11. Les teintes des façades, ainsi que des menuiseries, respecteront le nuancier annexé au présent règlement ;
12. Les vérandas ne sont pas autorisées en façade sur rue ;
13. Les soubassements peuvent présenter un aspect différent de celui des façades principales ;
14. Les pignons sont sans corniche ni bandeaux de soubassement sauf à l'angle de deux rues carrossables ;
15. Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts ne devront pas être laissés bruts ;

Matériaux

16. Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts ne devront pas être laissés bruts ;
17. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits ;
18. Sur une même construction, à l'exception des vérandas, auvents, pergolas, marquises ou abris de piscine,
 - les menuiseries des fenêtres seront en matériaux et d'aspect uniformes ;
 - les toitures seront en matériaux et d'aspect uniforme ;

Éléments techniques

19. Les boîtiers de sonnette seront encastrés ;
20. Les paraboles ainsi que les climatiseurs sont interdits en façade sur rue ;
21. Les antennes de télévision seront placées à l'arrière des bâtiments, sans jamais être dans le champ de visibilité d'une rue ;

Usoirs

22. Les usoirs devront restés libres de toute construction.

Article 11 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés ;
2. Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement doit être créée, dans la limite de 3 places maximum par logement ;
3. Les extensions de moins de 40 m² de surface de plancher qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire ;
4. Il est, de plus, exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 12 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, aménagées et entretenues ;

Article 13 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article 14 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Chapitre 3. Dispositions applicables au secteur UB

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UB correspond aux extensions récentes de la commune (hors secteurs de lotissement), secteur principalement dévolu à l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances.

Dans le secteur UB, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comprend deux secteurs UBa au sein desquels l'implantation des constructions est différente que pour l'ensemble du secteur UB.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UB - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à vocation agricole ;
2. Les dépôts de déchets ;
3. Les étangs et les carrières ;
4. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
5. Le camping.

Article 2 - UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations à destination artisanale, commerciale ou industrielle à condition que l'activité n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations ;
2. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale, commerciale ou industrielle et implantés sur la même unité foncière ;
3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière, ou à un chantier ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques.

Article 3 - UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
2. L'emprise minimale des accès est fixée à 3 mètres ;
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
4. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables et les chemins ruraux ;
5. Hors agglomération, les accès individuels nouveaux sur la RD sont interdits.

VOIRIE

6. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation présentent une largeur minimale de 6 mètres de chaussée ;
7. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Article 4 - UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ;

ASSAINISSEMENT

2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées domestiques

3. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
4. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place ou renforcé.

Eaux usées non domestiques

5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur ;

Eaux pluviales

6. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
7. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
8. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
9. La mise en place d'un stockage pour une valorisation des eaux pluviales est recommandée ;

RESEAUX SECS

10. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
11. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements lors de l'enfouissement des réseaux.

Article 5 - UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

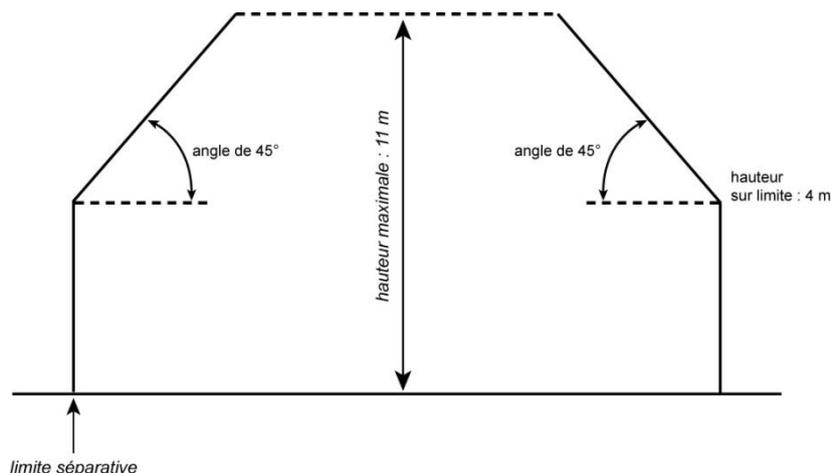
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer,
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;
3. Les constructions principales s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer ;
4. Les constructions annexes destinées
 - au stationnement des véhicules automobiles ou cyclables,
 - à l'entreposage des conteneurs à déchets,peuvent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou à créer ou en respectant un recul minimal de 3 mètres ;

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui telle que définie dans le lexique.

Article 6 - UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;
3. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 4 m de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale ;



4. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade des constructions s'implante sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 m ;
5. Dans le cas de constructions contiguës*, le respect du gabarit au droit de limite séparative* sur laquelle s'établit la contiguïté* n'est pas obligatoire ;

EN SECTEUR UBA

6. L'implantation des constructions est interdite sur les limites séparatives de fond de parcelle. Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite de fond de parcelle.

EXCEPTIONS

7. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

Article 7 - UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 8 - UB - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol cumulée des constructions annexes est limitée à 30 m² par unité foncière.

Article 9 - UB - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 9m au faitage et à 7,5m au sommet de l'acrotère.

CLOTURES

3. Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, y compris les murs de soutènement, mesurés à partir niveau du terrain naturel ;
4. A l'alignement, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...),
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 10 - UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 ;

TOITURES

2. Les toits devront présenter une pente maximale de 45 degrés ;

FAÇADES

3. Les teintes de façades respecteront le nuancier annexé au présent règlement ;
4. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés apparents ;
5. Les paraboles ainsi que les climatiseurs sont interdits en façade sur rue ;

MATERIAUX

6. Sur une même construction, à l'exception des vérandas, auvents, pergolas, marquises ou abris de piscine
 - les menuiseries des fenêtres seront en matériaux et d'aspect uniformes,
 - les toitures seront en matériaux et d'aspect uniformes.

Article 11 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés ;
2. Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement doit être créée, dans la limite de 3 places maximum par logement ;
3. Les extensions de moins de 40 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire ;
4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 12 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, aménagées et entretenues.

Article 13 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 14 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Chapitre 4. Dispositions applicables au secteur UC

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UC correspond à zone d'extension à dominante d'habitat qui s'est développée, de manière diffuse, le long de la RD 64.

Il s'agit d'un secteur d'habitat peu dense, correspondant à de résidences secondaires occupées aujourd'hui à titre principal.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UC - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination agricole, commerciale ou industrielle ;
2. Les dépôts de déchets ;
3. Les étangs et les carrières ;
4. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
5. Le camping.

Article 2 - UC - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations à destination artisanale à condition que l'activité n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations ;
2. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière,
 - ou à un chantier ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques.

Article 3 - UC - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
2. L'emprise minimale des accès est fixée à 3 mètres ;
3. Aucune opération en peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables et les chemins ruraux ;
4. Aucun nouvel accès sur la RD 64 n'est admis hors agglomération.

VOIRIE

5. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation présentent une largeur minimale de 6 mètres de chaussée ;
6. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Article 4 - UC - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ;

ASSAINISSEMENT

1. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
2. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place ou renforcé.

Eaux pluviales

3. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires ;
4. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
5. Les constructions ont l'obligation de se raccorder au réseau d'eaux pluviales dès lors que celui-ci est en place ;

RESEAUX SECS

6. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
7. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements lors de l'enfouissement des réseaux.

Article 5 - UC - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

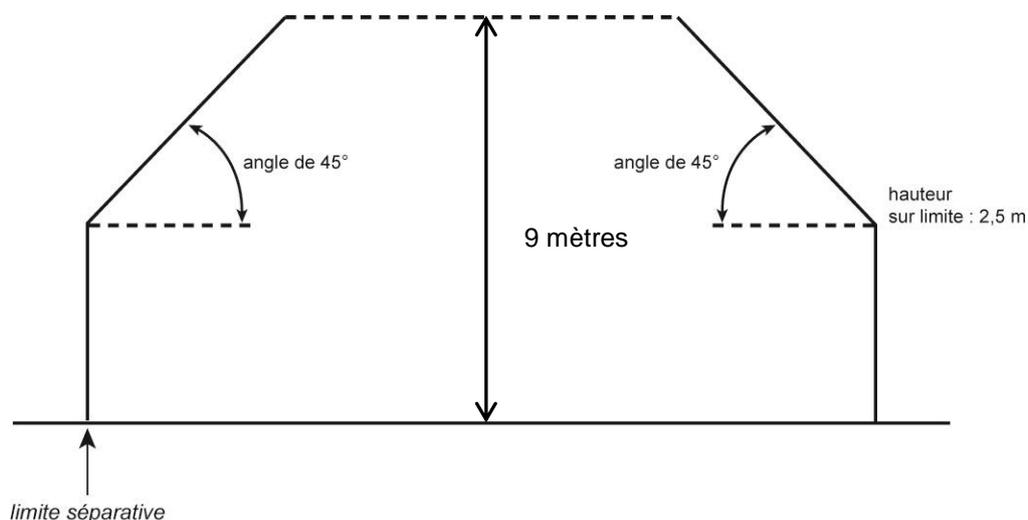
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer,
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;
3. Les constructions principales s'implanteront en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie ;

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui telle que définie dans le lexique.

Article 6 - UC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 2,50 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale ;
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m ;



EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

Article 7 - UC - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 8 - UC - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol cumulée des constructions ne doit pas excéder 20% de la surface totale de l'unité foncière intégrée dans la zone UC.

Article 9 - UC - Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'assiette ;
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres hors tout.

CLOTURES

3. Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, y compris les murs de soutènement, mesurés à partir niveau du terrain naturel ;
4. A l'alignement, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...),
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 10 - UC - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

8. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 ;

TOITURE

9. Les toits devront présenter une pente maximale de 45 degrés ;

FAÇADES

10. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts ;
11. Les teintes de façades respecteront le nuancier joint en annexe du présent règlement ;
12. Les paraboles ainsi que les climatiseurs sont interdits en façade sur rue ;

MATERIAUX

13. Sur une même construction, à l'exception des vérandas, auvents, pergolas ou marquises
 - les menuiseries des fenêtres seront en matériaux et d'aspect similaires,
 - les toitures seront en matériaux et d'aspect similaires.

Article 11 - UC - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés ;
2. Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée à usage d'habitation, une place de stationnement doit être créée. Le nombre de place à créer peut être pondéré à 3 places au maximum par logement créé ;
3. Les extensions de moins de 40 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de création de place supplémentaire ;
4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 12 - UC - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

14. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, aménagées, entretenues et rester perméables aux eaux pluviales ;
15. A l'exception de l'abattage pour la création d'accès ou pour des raisons sanitaires et de sécurité publique, les alignements d'arbres le long de la route départementale devront être maintenus.

Article 13 - UC - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 14 - UC - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur UE

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur de zone UE accueille principalement les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UE - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 – UE sont interdites.

Article 2 - UE - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition soit
 - d'avoir une vocation scolaire, culturelle, culturelle, sportive ou de loisirs,
 - d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt général ou à l'exploitation des réseaux et voies ;
2. Les clôtures à condition de respecter les dispositions de l'article 10-UE.
3. Les opérations liées aux emplacements réservés à condition qu'elles ne remettent pas en cause le fonctionnement de la zone.

Article 3 - UE - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non règlementé

Article 4 - UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

2. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ;

ASSAINISSEMENT

1. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées domestiques

2. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
3. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place ou renforcé.

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur ;

Eaux pluviales

5. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
6. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
7. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
8. La mise en place d'un stockage pour une valorisation des eaux pluviales est recommandée.

RESEAUX SECS

9. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
10. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements lors de l'enfouissement des réseaux.

Article 5 - UE - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Toute construction doit respecter un recul minimum d'un mètre par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui telle que définie dans le lexique.

Article 6 - UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4. Le nu de la façade des constructions s'implante
 - soit sur limite séparative,
 - soit en respectant un recul minimal d'un mètre ;

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui telle que définie dans le lexique.

Article 7 - UE - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 8 - UE - Emprise au sol des constructions

Non règlementé

Article 9 - UE- Hauteur maximale des constructions

Non règlementé

Article 10 - UE - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Article 11 - UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* de circulation.

Article 12 - UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

Article 13 - UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 14 - UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 3. Dispositions applicables au secteur UJ

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UJ correspond à des secteurs de jardins, dans lesquels seules peuvent être admises des constructions annexes de taille et de hauteur limitées.

Cette zone est, en partie, concernée par la zone inondable de la Moselle.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UJ - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article 2-UJ sont interdites.

Article 2 - UJ - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires :
 - soit aux services publics ou d'intérêt général,
 - soit à l'exploitation des réseaux et voies ;
2. Les constructions annexes à condition de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur édictées aux articles 9-UJ et 10-UJ.

DANS LA ZONE INONDABLE REPEREE AU PLAN DE ZONAGE :

1. Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
2. Les remblais à condition d'être lié à la mise en œuvre de dispositifs de protection contre les crues.

Article 3 - UJ - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non règlementé.

Article 4 - UJ - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

3. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ;

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

1. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect de la réglementation en vigueur.
2. En l'absence de réseau public, la construction devra bénéficier d'un système d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur.
3. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

4. Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ;
5. En cas d'impossibilité technique prouvée, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collectif sous réserve d'un débit de fuite validé par le service en charge de la gestion du réseau d'assainissement.
6. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

RESEAUX SECS

7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - UJ - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer,
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;
2. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 20 m par rapport à l'alignement ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui telle que définie dans le lexique.

Article 6 - UJ - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le nu de la façade des constructions s'implante
 - soit sur limite séparative,
 - soit en respectant un recul minimal de 1 mètre ;

EXCEPTIONS

2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui telle que définie dans le lexique.

Article 7 - UJ - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 8 - UJ - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol cumulée des annexes ne doit pas dépasser 30 m² par unité foncière.

EXCEPTIONS

2. Une extension limitée à 10% de l'emprise au sol de la construction existante est admise pour les annexes non conformes à la prescription du présent article.

Article 9 - UJ - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres hors-tout ;

CLOTURES

3. Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, y compris les murs de soutènement, mesurés à partir niveau du terrain naturel ;

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

Article 10 - UJ - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Article 11 - UJ - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non règlementé.

Article 12 - UJ - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

3. Les espaces non bâtis de l'unité foncière intégrés dans le secteur UJ devront rester perméables aux eaux pluviales.

Article 13 - UJ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 14 - UJ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

Titre III **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone 1AU

CARACTERE DU SECTEUR

La zone **1AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est réservée principalement aux constructions à usage d'habitation et à leurs dépendances, mais peut accueillir également des commerces, bureaux, services et des équipements collectifs.

Elle peut également accueillir des activités sous certaines conditions.

La zone 1AU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre de l'une des procédures ou opérations d'aménagement d'ensemble préalable, mentionnées à l'article 2 du présent règlement et sous réserve des conditions fixées dans ce même article.

Elle comprend deux secteurs pour lesquels des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies.

Un secteur 1AUa et un secteur 1AUb.

Article 1 - 1AU - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à vocation agricole ;
2. Les dépôts de déchets ;
3. Les étangs et les carrières ;
4. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
5. Le camping.

Article 2 - 1AU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

6. Les constructions et installations à destination artisanale, commerciale ou industrielle à condition que l'activité n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations ;
7. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale, commerciale ou industrielle et implantés sur la même unité foncière ;
8. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière,
 - ou à un chantier ;
9. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques.

CONDITIONS DE L'URBANISATION

Conditions générales

10. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
11. L'urbanisation des secteurs 1AUa et 1AUb doit être compatible avec les principes d'organisation et de desserte prévus dans le document intitulé « orientations d'aménagement et de programmation ».
12. L'aménagement de chaque secteur est prévu en une seule phase d'aménagement dans le cadre d'opération d'aménagement groupées ;

Article 3 - 1AU – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
2. L'emprise minimale des accès est fixée à 3 mètres ;
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
4. Aucune opération en peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables et les chemins ruraux ;

VOIRIE

5. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation présentent une largeur minimale de 6 mètres de chaussée ;
6. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour ;
7. En secteur 1AUb, le chemin agricole exigé présentera une largeur minimale de 4 mètres.

Article 4 - 1AU – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ;

ASSAINISSEMENT

2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées domestiques

3. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
4. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur ;

Eaux pluviales

6. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur ou du porteur de projet qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération sur son emprise, y compris pour la gestion des eaux pluviales de voiries.
7. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
8. La mise en place d'un stockage pour une valorisation des eaux pluviales est recommandée.

RESEAUX SECS

9. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
10. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements lors de l'enfouissement des réseaux.

Article 5 - 1AU – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

EN SECTEUR 1AUA

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite d'emprise des voies et places existantes, à modifier ou à créer.

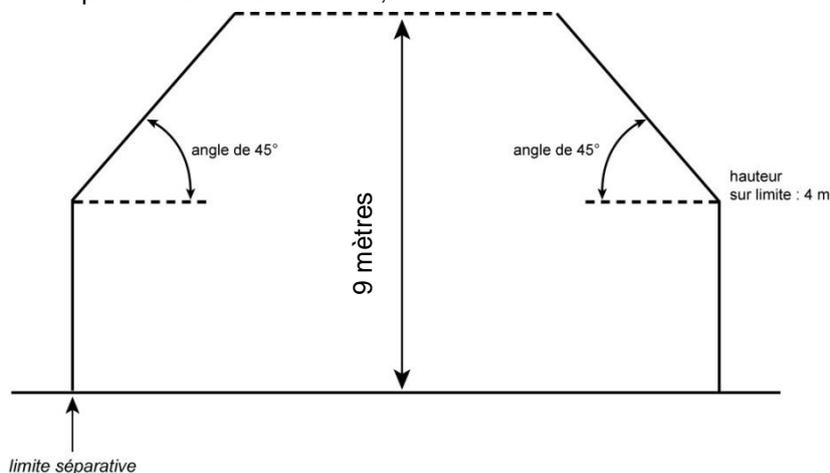
EN SECTEUR 1AUB

3. Les dispositions du présent article s'appliquent à l'enveloppe extérieure du secteur 1AUB.
4. Le nu de la façade la plus proche des constructions à implanter devra respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique existante.
5. Un recul minimal de 5 mètres depuis la limite d'emprise de la RD 64 est imposé pour l'implantation des constructions.

Article 6 - 1AU – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

EN SECTEUR 1AUA :

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;
3. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 4 m de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale ;



4. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade des constructions s'implante sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 m ;
5. Dans le cas de constructions contigües, le respect du gabarit au droit de limite séparative sur laquelle s'établit la contigüité* n'est pas obligatoire ;

EN SECTEUR 1AUB

6. Les dispositions du présent article s'appliquent à l'enveloppe extérieure du secteur 1AUB.
7. Le nu de la façade la plus proche de la limite séparative des constructions à implanter devra respecter une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite de secteur.

Article 7 - 1AU – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 8 - 1AU – Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

Article 9 - 1AU – Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtage ou 7,5 m au sommet de l'acrotère ;

CLOTURES

3. Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, mesurés à partir niveau du terrain naturel ou au-dessus d'un éventuel mur de soutènement ;
4. A l'alignement, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...),
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 10 - 1AU – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 ;

TOITURES

2. Les toits devront présenter une pente maximum de 45 degrés

FAÇADES

3. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés apparents ;
4. Les teintes de façades respecteront le nuancier joint en annexe du présent règlement ;
5. Les paraboles ainsi que les climatiseurs sont interdits en façade sur rue.

MATERIAUX

6. Sur une même construction, à l'exception des vérandas, auvents, pergolas, marquises ou abris de piscine
 - les menuiseries des fenêtres seront en matériaux et d'aspect uniformes,
 - les toitures seront en matériaux et d'aspect uniformes.

Article 11 - 1AU – Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés ;
2. Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement doit être créée, dans la limite de 2 place maximum par logement ;
3. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 12 - 1AU – Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, aménagées et entretenues.
2. Une surface minimale de 20% des espaces non bâtis sur la parcelle devront rester perméables aux eaux pluviales.

Article 13 - 1AU – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

DISPOSITIONS APPLICABLES UNIQUEMENT AU SECTEUR 1AUB

6. Les constructions à implanter dans la zone ne devront pas porter atteinte au fonctionnement des dispositifs d'énergie renouvelable déjà existants sur les constructions, ou au fonctionnement des constructions dites « passives » et pour lesquels, la création d'un « masque solaire » remettrait en cause l'efficacité de la construction.

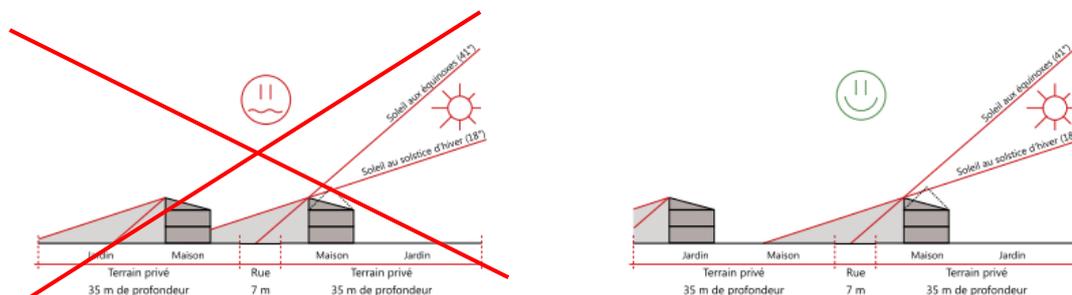


Schéma illustratif de la disposition réglementaire

Article 14 - 1AU – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

La zone 2AU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification, d'une révision ou d'une mise en compatibilité du PLU.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – 2AU sont interdites.

Article 2 - 2AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations, les affouillements* et exhaussements* du sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies* et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

Article 3 - 2AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public

1. Non réglementé

Article 4 - 2AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Non réglementé

Article 5 - 2AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
 - aux voies* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite d'emprise des voies et places existantes, à modifier ou à créer.

Article 6 - 2AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les dispositions du présent article s'appliquent à l'enveloppe extérieure du secteur 1AUb.
2. Le nu de la façade la plus proche de la limite séparative des constructions à implanter devra respecter une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite de secteur.

Article 7 - 2AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Non réglementé

Article 8 - 2AU - Emprise au sol des constructions

1. Non réglementé

Article 9 - 2AU - Hauteur* maximale des constructions

1. Non réglementé

Article 10 - 2AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Non réglementé

Article 11 - 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Non réglementé

Article 12 - 2AU - Coefficient d'occupation du sol

1. Non réglementé

Article 13 - 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Non réglementé

Article 14 - 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Non réglementé

Titre IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DU SECTEUR

La zone A correspond à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend des secteurs AA qui, pour des motifs d'ordre paysagers, sont inconstructibles.

Cette zone est, en partie, concernée par la zone inondable de la Moselle.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - A - Occupations et utilisations du sol interdites

4. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2-A.

Article 2 - A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS TOUTE LA ZONE

1. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourent aux missions des services publics ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ;
3. Les clôtures à condition de respecter les règles de hauteur édictées à l'article 10-A.

DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR AA

4. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public ;
5. Les constructions à usage d'habitation à condition et leurs annexes (garages, piscines, abris de jardin) à condition qu'elles soient nécessaires à un exploitant agricole et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole existant ou construit concomitamment ;
6. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme, ...) à la transformation des produits agricoles et au commerce (vente directe de produits à la ferme) à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire ;

7. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.

DANS LA ZONE INONDABLE REPEREE AU PLAN DE ZONAGE :

8. Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
9. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
- à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier ;
10. Les remblais à condition d'être lié à la mise en œuvre de dispositifs de protection contre les crues.

Article 3 - A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Aucun nouvel accès ne peut être créé directement sur la route départementale.

Article 4 - A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devra préalablement être autorisé et réalisé dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation qui le nécessite sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place.

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur ;

RESEAUX SECS

5. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Toute construction doit respecter un recul minimum de
 - 10 mètres par rapport à l'emprise cadastrale de la route départementale,
 - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

EXCEPTIONS

1. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.
2. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques peuvent s'implanter en respectant un recul maximal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Article 6 - A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le nu de la façade des constructions s'implantera en respectant un recul minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

LISIÈRE DES FORETS

2. Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des lisières forestières.

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.
4. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques peuvent s'implanter en respectant un recul maximal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 7 - A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 8 - A - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 9 - A - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres hors-tout.

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui nuise à l'unité architecturale du quartier.

Article 10 - A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Article 11 - A - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées sur l'emprise foncière de la construction et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Article 12 - A - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

7. Les abords des constructions seront aménagés ou plantés et entretenus.

Article 13 - A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 14 - A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

**Titre V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES OU
FORESTIERES**

CARACTERE DU SECTEUR

La zone N est une zone naturelle et forestière à protéger en raison 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.

La zone N est réputée inconstructible. Elle permet toutefois l'évolution des constructions existantes.

Cette zone est, en partie, concernée par la zone inondable de la Moselle.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - N - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – N sont interdites.

Article 2 - N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS TOUTE LA ZONE

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
 - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à l'exploitation des réseaux et voies ;
 - soit à l'exploitation forestière ;
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ;
3. Les aménagements liés à l'activité fluviale ;
4. Les aménagements liés aux activités de loisirs ;
5. Les agrandissements, les modifications et les extensions des constructions d'habitation existantes à condition de respecter les règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur édictées aux articles 6-N, 7-N, 8-N, 9-N et 10-N ;
6. Les clôtures à condition de respecter les règles de hauteur édictées à l'article 10-N.

DANS LA ZONE INONDABLE REPEREE AU PLAN DE ZONAGE :

1. Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
2. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier ;

3. Les remblais à condition d'être lié à la mise en œuvre de dispositifs de protection contre les crues.

Article 3 - N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Aucun nouvel accès ne peut être créé directement sur une route départementale.

Article 4 - N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

3. Toute construction ou installation qui le nécessite sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place.

RESEAUX SECS

4. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Toute construction doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise cadastrale des voies.

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

4. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques peuvent s'implanter en respectant un recul maximal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Article 6 - N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le nu de la façade des constructions s'implante
 - soit sur limite séparative ;
 - soit en respectant un recul minimal de 3 m.

EXCEPTIONS

2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

Article 7 - N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8. Sur une même propriété, les constructions devront respecter un recul maximum de 20 mètres les unes par rapport aux autres.

Article 8 - N - Emprise au sol des constructions

9. L'extension des constructions principales existantes ne devra pas excéder 40% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
10. L'emprise au sol maximum des constructions principales est limitée à 200m² ;
11. L'emprise au sol cumulée des constructions annexes est limitée à 100 m² par unité foncière incluse dans la zone N.

Article 9 - N - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m hors-tout.

CLOTURES

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 m mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 10 - N - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.
2. Les façades des constructions seront soit en matériaux conçus pour rester apparents (bois, pierre, brique, bardage, ...), soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.
3. Les toitures des constructions seront soit en matériaux conçus pour rester apparents (tuiles, bois, bardage, ...), soit végétalisées.

Article 11 - N - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

Article 12 - N - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.

Article 13 - N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 14 - N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre VI **ANNEXE - NUANCIER**

MURS

KEIM 9268 MAUER Spécial Wasselonne 1	ROBIN 69A VPI 70 2	HERBOL brun terre 6 brun terre 5 MAUER 24 3	HERBOL brun marais 5 WB 215 4
KEIM 9253 chaux Wasselonne pure WB 044 5	HERBOL brun marais 6 WB 212 6		
KEIM 9494 WB 091 24	KEIM 9493 MAUER 29 25		ZOLPAN Mélèze 4 ROBIN 42 21
	KEIM 9312 WB 221 27		ZOLPAN Capucin 5 22
	KEIM 9592 VPI 120 18	MAUER Z 270 KEIM 9552 VPI 60 19	HERBOL Brun terre 5 KEIM 5117 23

*Correspondances de teinte approximatives, pour mémoire

ENDUITS ARTISANAUX*
ENDUITS INDUSTRIELS

PEINTURES MINÉRALES
ENDUITS MINÉRAUX INDUS.

PEINTURES MINÉRALES,
ENDUITS MINÉRAUX INDUS.

21, 22, 23 teintes supplémentaires pour modénatures, annexes et éléments périphériques.

PEINTURES MINÉRALES
ENDUITS MINÉRAUX INDUS.

PEINTURES MINÉRALES
ENDUITS MINÉRAUX INDUS.

MENUISERIES

BLANC 30	GAUTHIER G 0190F 31	GAUTHIER G 0040 32	RAL 1013 33	RAL 7032 34	
GAUTHIER G 3860F 35	GAUTHIER G 3730 36	GAUTHIER G 3110F 37	TOLLENS 1052-4 38	GAUTHIER G 5625 ZOLPAN Pétrole 2 39	GAUTHIER G 5600M 40
TOLLENS 1079-5 41	GAUTHIER G 0050M 42	GAUTHIER G 2750M 43	GAUTHIER G 0615 44	GAUTHIER H124 45	ZOLPAN Canard 46
TOLLENS 1169-6 47	CORONA 90GY22/089A 48	TOLLENS 1021-5 49	TOLLENS 1016-6 50	GAUTHIER G 5663 51	ZOLPAN Pétrole ou RAL 7041 52

* pour les volets roulants, jamais de pvc façon bois

FENETRES VOILETS*

VOILETS*
PORTES
PORTAILS
FERRONNERIES

VOILETS*
PORTES
PORTAILS
FERRONNERIES

VOILETS*
PORTES
PORTAILS
FERRONNERIES

Cette palette ne doit en aucun cas être dupliquée par photocopie couleur ou scannage.

Ce document est une reproduction de l'original, imparfaite par nature ; se reporter à la palette originale et aux nuanciers des fournisseurs.

Choisir les teintes en fonction du bâtiment, des matériaux et des surfaces ; se reporter aux documents de conseils.

Chaque choix de teinte doit être confirmé par un échantillon de grand format, sur place, avant travaux.

Le recours à la palette ne dispense pas des autorisations administratives.