

II

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **ZONE U**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part, au centre ancien de la commune et aux zones d'extension récentes d'habitat.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements collectifs.

Le plan de prévention des risques inondation sera notamment appliqué dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.

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

#### **Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation à l'intérieur du périmètre des monuments historiques.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

#### **ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- les bâtiments industriels
- les installations classées soumises à autorisation
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,

- les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes à l'habitation principale, dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés".
- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent

### **ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées soumises à déclaration à condition :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les constructions à usage agricole à condition :

- a) qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

3. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR) inondations.

5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

### Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

## ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

### Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### Assainissement

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

#### Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

**Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription

**ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.****1. Dans les secteurs construits en ordre continu :**

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

**2. Dans les secteurs construits en ordre discontinu :**

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée doit être implantées au minimum à 5 mètres et au maximum à 20 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1. Dans les secteurs construits en ordre continu :**

Sur une largeur de 10 mètres, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Dans ce cas la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison.

A l'arrière des constructions principales, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.

**2. Dans les secteurs construits en ordre discontinu :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

**ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

**ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL**

Dans les secteurs construits en ordre continu : pas de prescription

Dans les secteurs construits en ordre discontinu, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

**ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS****1. Dans les secteurs construits en ordre continu**

La hauteur de la construction ne peut pas être supérieure de plus de 1 mètre à la construction voisine la plus haute ou être inférieure de plus de 1 mètre à la construction voisine la moins élevée.

La hauteur de l'égout de toiture sera identique à celui des constructions voisines avec un écart toléré de 0,50 m.

**2. Dans les secteurs construits en ordre discontinu**

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à R+1+comble pour les constructions à usage d'habitation individuel.

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à R+2+comble pour les constructions à usage d'habitation collectif.

Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.

3 Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

**ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

**1. Façade**

Dans les secteurs construits en ordre continu :

Les façades du village sont conçues selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison.

Pour les façades sur rue, les fenêtres seront plus hautes que larges. Pour arriver à ce résultat et pour conserver la variété des ouvertures, toutes les combinaisons seront permises : rapprochement de deux fenêtres, etc ...

Les saillies de balcons sont interdites.

Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre.

La suppression des volets battants est interdite. Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

Le ton général des façades des villages est donné par le coloris des enduits (sable Moselle, ou Rhin, chaux, ciment).

Les encadrements seront conservés ou réutilisés :

- les encadrements en pierre de taille seront conservés ou réutilisés
- la pierre de taille si son état est bon, devra être restaurée, nettoyée sans être peinte

Les peintures sur enduits sont interdites sauf peinture à la chaux ou minérales. La mise en œuvre de l'enduit sera traditionnelle. L'enduit sera non pelliculaire. Les couleurs brillantes sont interdites pour les parements de façade.

Sont interdits les doublages extérieurs en panneaux plastiques, fibrociment, les fausses pierres, les chaînages d'angle, le carrelage.

#### Dans les secteurs construits en ordre discontinu

Les matériaux bruts de gros œuvre seront enduits.

Le ton général des façades des villages est donné par le coloris des enduits (sable Moselle, ou Rhin, chaux, ciment). Les enduits seront réalisés au mortier de chaux ou enduits autres non pelliculaires d'aspect proche. Les baguettes d'angles visibles pour les arêtes sont interdites.

Sont interdits les doublages extérieurs en panneaux plastiques, fibrociment, les fausses pierres, les chaînages d'angle, le carrelage.

## 2. Toitures

Les toits à 2 ou 4 pans sont autorisés sauf cas particuliers (angle de rue). Sont interdits les toitures à pan inversé avec chéneau central. Les toitures terrasses ou à une pente sont autorisés à condition de constituer un élément partiel de la construction ou pour les annexes.

Le faitage sera parallèle à la rue ou au courbe de niveau. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 45°.

Les lucarnes doivent respecter les proportions verticales des lucarnes traditionnelles. Leur largeur sera inférieure à celle des baies de l'étage inférieur.

Les châssis de toit sont autorisés (2 par pan de toit maximum), ils auront une largeur maximale de 0,80 mètre.

Les matériaux de toiture seront en tuile ou matériaux similaires de couleur rouge à brun. Les matériaux brillants et la tôle ondulée sont interdits.



### 3. Huisseries

Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en retrait par rapport au nu de la façade.

Dans les secteurs construits en ordre continu, seules les portes en bois peint seront acceptées, le métal peint sera toléré pour les portes de garage. Les volets battants seront en bois peints ou en aluminium laqué.

### 4. Clôtures

Dans les secteurs construits en ordre continu : sont interdites les clôtures lorsqu'il y a privatisation de l'usoir.

Dans les secteurs construits en ordre discontinu

Les clôtures sur rue auront une hauteur en dur maximale de 0,80 mètres.

Les autres clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

### 5. Autres

Dans les secteurs construits en ordre continu :

Le premier niveau aura son accès de plain-pied.

En cas de pente importante du profil en long de la voirie ou du terrain (+ de 5%), et lorsque l'usoir est assez important quelques marches peuvent être aménagées le long de la façade (leur nombre sera suffisamment réduit pour ne pas justifier de garde-corps).

Les constructions seront implantées le plus prêt du terrain naturel avec une tolérance de 0,50 mètre.

Dans les secteurs construits en ordre discontinu :

Les constructions seront implantées le plus prêt du terrain naturel avec une tolérance de 0,50 mètre.

Les constructions sur butte de terre sont interdites.

Pour les terrains en forte pente (>10%), la tolérance par rapport au terrain naturel est de 1 m. La différence de niveaux pourra être comblée par des escaliers ou des mouvements de terre.

**ARTICLE U12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement 1 pièce	1 emplacement
- logement 2 - 3 pièces	1,5 emplacement
- logement 4 pièces	2 emplacements
- maison individuelle	2 emplacements (secteur construit en ordre continu)
- maison individuelle ordre discontinu)	3 emplacements dont 1 extérieur (secteur construit en
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle.
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>
- atelier automobile	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1<sup>e</sup> alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

4. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>e</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990.

**ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

Les plantations seront d'essences locales variées.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.