



Commune de NOMENY (54)

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS  
VALANT ELABORATION DU

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Règlement

**ESpace &  
TERRitoires**  
Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

240, rue de Cumène  
54230 NEUVES-MAISONS  
Tél : 03 83 50 53 87  
Fax: 03 83 50 53 78

*Dossier Approbation*

**Document conforme à celui annexé à la délibération du  
Conseil Municipal portant approbation de la révision du  
POS valant élaboration du PLU en date du 07 / 11 / 2015.**

de Mairie  
A. CAPS

## SOMMAIRE

<b><u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u></b> .....	<b>3</b>
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	4
ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	4
<b><u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER...</u></b>	<b>5</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA .....	6
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB .....	14
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC .....	21
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U $\ell$ .....	27
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux .....	31
CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU.....	36
CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUeph.....	43
CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUx.....	47
CHAPITRE IX - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU.....	52
<b><u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</u></b> .....	<b>55</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A .....	56
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N .....	62

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE I : Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de NOMENY.

## **ARTICLE II : Division du territoire en zones**

### ➤ Les zones U :

« 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 AU :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU 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 à une révision du plan local d'urbanisme. »

### ➤ Les zones A :

« 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

### ➤ Les zones N :

« 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 N peut être également autorisé tout ce qui a trait à l'exploitation agricole et forestière à condition de ne pas être incompatible avec le caractère naturel de la zone.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER**

**CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

*Cette zone est concernée par les inondations de la Seille, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.*

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- . les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sauf cas visés à l'article 2
- . les constructions à usage industriel
- . les constructions destinées à l'exploitation agricole sauf cas visés à l'article 2
- . les installations classées pour la protection de l'environnement sauf cas visés à l'article 2
- . les lotissements à usage d'activités
- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs
- . les parcs d'attraction
- . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU
- . les affouillements et exhaussements du sol
- . les carrières

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- . les constructions destinées à des annexes et des dépendances liés à une construction à usage d'habitation dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.
- . les constructions destinées à des abris des jardins, garages et piscines dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.
- . les constructions à usage d'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse de bâtiments agricoles à usage familial (poulailler, clapier,...), de l'extension ou de la transformation de bâtiments existants, ou encore de la réalisation d'annexes techniques liées à des exploitations agricoles existantes à la date d'opposabilité du PLU.
- . les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'il s'agisse de l'extension ou de la transformation d'installations classées et/ou d'annexes techniques existantes à la date d'opposabilité du PLU et que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- . les garages collectifs de véhicules et de caravanes à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés.
- . les constructions destinées à la fonction d'entrepôts et de hangars sous réserve d'être liées à une activité artisanale ou commerciale dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.
- . les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

**- VOIRIE**

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. Eau potable**

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

**4.2. Assainissement****4.2.1 Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur, dans le respect du zonage d'assainissement. 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.

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

**4.2.2 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et seront prioritairement réalisés par infiltration ou par exutoire naturel lorsque les conditions techniques le permettent. Dans le cas contraire, ils seront raccordés au réseau collecteur s'il existe.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

- 6.1.1. De l'alignement des voies automobiles
- 6.1.2. De la marge de recul indiquée au plan

6.2. Pour les parcelles concernées par une zone d'implantation obligatoire de la façade principale de la construction à vocation d'habitation indiquée au plan de zonage, la façade principale de la construction à usage d'habitation y sera édifiée en totalité.

6.3. Il sera autorisé de construire d'autres édifices dans la partie arrière des unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire des façades à condition que ces édifices soient liés aux constructions préalablement bâties dans la zone d'implantation fixée aux 6.2. Ces édifices se limiteront à des garages ou à des constructions de faible ampleur (dépendances, abris de jardins, annexes,...).

6.4. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole  $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$  :

6.4.1. Dans les alignements de façade en ordre continu, le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.

- 6.4.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée :
- . à l'existant,
  - . au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie,
  - . au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

6.4.3. Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines ainsi que le mobilier urbain.

6.4.4. Lorsqu'une unité foncière présente plusieurs façades sur rue, ces règles d'implantation obligatoire ne s'appliqueront qu'à la façade principale.

6.4.5. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus, à condition que ces constructions soient à vocation secondaire de type abris, dépendances, garages,...

6.5. En cas de transformation ou d'extension mesurée portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

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

6.7. Cet article ne s'applique pas pour les édifices publics monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau.



**7.2. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ :**

7.2.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

7.2.2. La règle indiquée en 7.2.1. ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 m pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une limite séparative, de préférence sur la limite où se présente une construction avec pignon en attente.

Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre, une clôture opaque d'une hauteur de 2 m minimum sera édifiée suivant les règles fixées à l'article 6 pour l'alignement et à l'article 10.2 pour la hauteur.

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

**7.3. Pour les autres constructions :**

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

7.4. En cas de transformation ou d'extension mesurée portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.5. Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescriptions.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription sauf :

- pour les bâtiments agricoles à usage familial dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 20 m<sup>2</sup>, extensions comprises,

- pour les annexes, les dépendances et les garages isolés de la construction principale dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 30 m<sup>2</sup>, extensions comprises.

- pour les abris de jardins dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 12 m<sup>2</sup>, extensions comprises.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur maximale des constructions ne dépassera pas 10 mètres à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation.

10.2. La hauteur absolue des garages non accolés ne pourra pas excéder 4 mètres. La hauteur absolue des dépendances isolées autres que les garages ne pourra excéder 3 mètres.

### 10.3. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$ :

10.3.1. Dans une enfilade remarquable où les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par le symbole  $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$ , on s'alignera à la hauteur des égouts voisins.

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

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


10.3.2. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

10.4. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

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

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

### 11.1. Volumes et toitures


11.1.1. Le faitage sera placé parallèlement à la rue.

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

11.1.3. Tout système pour traiter les angles de rues et les extrémités de bande est admis à la réserve qu'il assure la continuité des toitures.

11.1.4. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies en toiture.

11.1.5. Les toitures auront l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle. Cette règle ne concerne pas les bâtiments publics, les maisons de caractère identifiées au plan par le

symbole suivant  comme élément remarquable du paysage ainsi que leurs annexes, dépendances et extensions situées sur la même unité foncière, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, les toitures végétalisées et les vérandas.

11.1.6. La pente des toitures est comprise entre 25 à 35°. Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.

11.1.7. Les toitures terrasses et toitures à une pente sont interdites à l'exception des adjonctions réduites à des bâtiments existants, des petits bâtiments sur cour et des toitures végétalisées. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructure.

## 11.2. Dessin général de la façade sur la rue principale

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

11.2.2. Les ouvertures voûtées seront conservées ou réutilisées :

- les encadrements en pierre de taille ou en brique seront conservés ou réutilisés,
- la pierre de taille devra être restaurée, nettoyée sans être peinte.

11.2.3. Les fenêtres seront plus hautes que larges sauf les vitrines commerciales.

11.2.4. Les saillies de balcons et autres sont interdites.

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

11.2.6. Les volets en bois peint et les persiennes seront conservés et restaurés si besoin.

## 11.3. Enduits et colorations de façades

11.3.1. Coloration :

Les murs devront être recouverts d'enduit à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être apparentes. Ces dispositions s'appliquent aux annexes et dépendances sauf pour les constructions comportant un bardage bois.

A défaut, la coloration des enduits se rapprochera de celle préconisée dans le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.3.2. Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés).
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc...
- Les copies de modèles étrangers à la région, les bardages métalliques ou plastiques,....

11.3.3. Les huisseries, quel que soit leur modèle resteront posées en ménageant un tableau La coloration des huisseries se rapprochera de celle préconisée dans le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.3.4. Les murs translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jours de souffrance » et ne seront pas posés en façade.

## 11.4. Autres

11.4.1. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

11.4.2. Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale, sauf pour les annexes disposant d'un toit terrasse.

11.4.3. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles des voies publiques si elles ne sont pas enterrées.

11.4.4. Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

11.4.5. Sont interdits les dépendances réalisées avec les moyens de fortune (tôle ondulée, papier goudronné,...). Ceux-ci devront être en harmonie avec les constructions et ne pourront être constitués de bardages métalliques non peints.

11.4.6. Les éléments boîtiers du type climatisation, moteur aérothermique ou tout autre dispositif de ce type sont interdits en façade sur rue.

11.4.7. Les boîtes aux lettres devront être intégrées au volume du bâti ou de la clôture.

#### 11.5. Abords et clôtures

11.5.1. Les escaliers en façade sur rue devront avoir la couleur de la pierre de taille.

11.5.2. Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible. Sont interdits des motifs empruntés à des éléments hétéroclites, comme des roues de chariot ou autres motifs inadaptés.

11.5.3. Le mur de la clôture n'excédera pas 1.50 mètres en façade sur rue et sera enduit. Il est possible de doubler la clôture avec une haie vive composée d'essences locales.

#### 11.6. Installations liées aux énergies renouvelables

11.6.1. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

11.6.2. Les panneaux photovoltaïques et solaires seront disposés dans le plan de toiture et parallèles à celui-ci sans inclinaison et en harmonie avec les ouvertures de façade sur rue.

### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

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

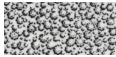
- Création de logements à usage d'habitation :  
2 places de stationnement par logement pour toute construction nouvelle et réhabilitation à usage d'habitation

12.3. Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 200 m de l'opération, les surfaces qui lui font défaut.

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1. L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées.

13.2. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées et la constitution de vergers en fond de parcelle est vivement recommandée.

13.3. Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

### **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

#### **ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

**CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB  
ET AUX SECTEURS UBa ET UBb**

*Cette zone est concernée par les inondations de la Seille, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.*

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- . les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sauf cas visés à l'article 2
- . les constructions à usage industriel sauf cas visés à l'article 2
- . les constructions destinées à l'exploitation agricole
- . les installations classées pour la protection de l'environnement sauf cas visés à l'article 2
- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs
- . les parcs d'attraction
- . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU
- . les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2
- . les carrières

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- . les constructions destinées à des annexes et des dépendances liés à une construction à usage d'habitation dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.
- . les constructions destinées à des abris des jardins, garages et piscines dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.
- . les constructions à usage d'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse de bâtiments agricoles à usage familial (poulailler, clapier,...).
- . les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'il s'agisse de l'extension ou de la transformation d'installations classées existantes à la date d'opposabilité du PLU et que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- . les garages collectifs de véhicules et de caravanes à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés.
- . les constructions destinées à la fonction d'entrepôts et de hangars sous réserve d'être liées à une activité artisanale ou commerciale.
- . les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- . les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur UBb :**

. les constructions destinées à la fonction d'entrepôt et de stockage fermé lié à une activité artisanale admise dans la zone UB

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. Pour des raisons de sécurité, les accès individuels sur la route d'Eply sont interdits pour les parcelles n°24 et n°244. L'accès à ces parcelles devra obligatoirement se faire depuis la rue de Fossieux.

**- VOIRIE**

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics de faire aisément demi-tour.

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

- Largeur minimale de chaussée : 5 mètres.
- Largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. Eau potable**

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

**4.2. Assainissement****4.2.1 Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur, dans le respect du zonage d'assainissement. 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.

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

**4.2.2 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et seront prioritairement réalisés par infiltration ou par exutoire naturel lorsque les conditions techniques le permettent. Dans le cas contraire, ils seront raccordés au réseau collecteur s'il existe.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

- 6.1.1. Du recul d'alignement indiqué au plan
- 6.1.2. De l'alignement des voies automobiles
- 6.1.3. Du plan d'alignement approuvé

6.2. Pour les parcelles concernées par une zone d'implantation obligatoire de la façade principale de la construction à vocation d'habitation indiquée au plan de zonage, la façade principale de la construction à usage d'habitation y sera édifiée en totalité.

Les annexes, dépendances, garages, piscines, abris de jardin et constructions agricoles à usage familial pourront être construites dans la partie arrière de l'unité foncière à condition que ces constructions soient liées à celles préalablement édifiées dans la zone d'implantation obligatoire.

6.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.4. Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

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

7.3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 2 fois sa distance à la (ou aux) limite (s) séparative (s) qui ne jouxte (nt) pas la construction, soit  $H < 2L$ .

7.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.5. Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaire au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescriptions

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription sauf :

- pour les bâtiments agricoles à usage familial dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 20 m<sup>2</sup>, extensions comprises,



- pour les annexes, les dépendances et les garages isolés de la construction principale dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 30 m<sup>2</sup>, extensions comprises.

- pour les abris de jardins dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 12 m<sup>2</sup>, extensions comprises.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 10.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

10.1.1. - Face à l'alignement d'une voie automobile  
Pas de prescription.

10.1.2. - Par rapport aux limites séparatives  
 $H < 2L$

### 10.2. Hauteur maximale

#### **Dans le secteur UBa :**

10.2.1. La hauteur maximale des constructions liés au collège ne devra pas excéder 12 mètres à l'égout de toitures toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...

#### **Dans le secteur UBb et le reste de la zone UB :**

10.2.2. La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation pour la hauteur définie à la faîtière.


10.2.3. La hauteur absolue des garages non accolés ne pourra pas excéder 4 mètres. La hauteur absolue des dépendances isolées autres que les garages ne pourra excéder 3 mètres.

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

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

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

### 11.1. Dessin général de la façade sur la rue principale

11.1.1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront être enduits.

### 11.2. Volumes et toitures

11.2.1. Le volume principal de la construction principale est à 2 pans et le faîtage du volume principal est placé parallèlement à l'orientation de la rue. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures terrasses et/ou végétalisées.

11.2.2. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf les vérandas et les capteurs solaires, les équipements publics et les toitures terrasses et ou végétalisées.

11.2.3. La pente des toitures est comprise entre 20° et 35°. Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.

11.2.4. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies en toiture.

11.2.5. Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UBb.

### 11.3. Enduits et colorations de façades

11.3.1. À l'exception des façades en bardage bois naturel, la coloration des façades se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.3.2. La coloration des volets se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie, hormis pour les volets en bois naturel.

11.3.3. La teinte des dépendances accolées à la façade principale sera identique à celle de cette dernière.

11.3.4. Sont interdits les copies de modèles étrangers à la région.

11.3.5. Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UBb.

### 11.4. Huisseries

11.4.1. Les huisseries, quels que soient leurs modèles ainsi que les volets roulants, resteront ou seront posés en ménageant un tableau. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles du domaine public.

11.4.2. La coloration des huisseries se rapprochera de celle préconisée dans le nuancier de couleurs à consulter en mairie.

11.4.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UBb.

### 11.5. Abords et clôtures

11.5.1. Les clôtures en limite du domaine public auront un aspect aussi simple que possible : murettes de 60 cm maxi surmontées d'un grillage, d'une barrière ou d'une palissade ou accompagnées d'une haie. Le grillage seul et les motifs hétéroclites seront interdits (roues de chariot,...).

11.5.2. Dans tous les cas, la hauteur totale maximum de la clôture et de son adjonction supérieure ne dépassera pas 2 m.

11.5.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UBb.

#### 11.6. Autres

11.6.1. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

11.6.2. Les murs et toitures des bâtiments annexes (à l'exception des vérandas) et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.6.3. Sont interdits les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

#### 11.7. Installations liées aux énergies renouvelables

11.7.1. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

11.7.2. Ces dispositifs seront implantés dans le plan de toiture et parallèles à celui-ci sans inclinaison et en harmonie avec les ouvertures de façades.

### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

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

- Création de logements à usage d'habitation :
  - . 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
  - . 2 emplacements pour une maison.
- Construction à usage de bureaux, services, commerces :
  - 4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Etablissements à usage artisanal ou commercial :
  - 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement du personnel et des visiteurs.
- Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences... :
  - 2 emplacements pour 10 places.
- Hôtels et restaurants :
  - . 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

12.3. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

12.4. Pour les nouveaux immeubles d'habitation ou les nouveaux bureaux, l'espace réservé aux vélos (qui peut être constitué de plusieurs emplacements) possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les immeubles à usage principal d'habitation, une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

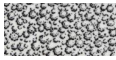
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

12.5. Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 250 m de l'opération, les surfaces qui lui font défaut (éventuellement par l'obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération.

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1. L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées.

13.2. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées et la constitution de vergers en fond de parcelle est vivement recommandée.

13.3. Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

## **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

**CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC**

*Cette zone est concernée par les inondations de la Seille, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.*

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- . les annexes des constructions d'habitation
- . les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sauf cas visés à l'article 2
- . les constructions à usage industriel
- . les constructions destinées à l'exploitation agricole
- . les installations classées pour la protection de l'environnement sauf cas visés à l'article 2
- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs
- . les parcs d'attraction
- . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU
- . les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2
- . les carrières
- . les garages collectifs de véhicules et de caravanes

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- . les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'il s'agisse de l'extension ou de la transformation d'installations classées existantes à la date d'opposabilité du PLU et que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- . les constructions destinées à la fonction d'entrepôts et de hangars sous réserve d'être liées à une activité artisanale ou commerciale dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.
- . les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- . les commerces.
- . les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

**- VOIRIE**

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics de faire aisément demi-tour.

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

- Largeur minimale de chaussée : 5 mètres.
- Largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. Eau potable**

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

**4.2. Assainissement****4.2.1 Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur, dans le respect du zonage d'assainissement. 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.

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

**4.2.2 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et seront prioritairement réalisés par infiltration ou par exutoire naturel lorsque les conditions techniques le permettent. Dans le cas contraire, ils seront raccordés au réseau collecteur s'il existe.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

- 6.1.1. Du recul d'alignement indiqué au plan
- 6.1.2. De l'alignement des voies automobiles
- 6.1.3. Du plan d'alignement approuvé

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.3. Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

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

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.4. Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaire au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

- 10.1.1. - Face à l'alignement d'une voie automobile  
Pas de prescription.
- 10.1.2. - Par rapport aux limites séparatives  
Pas de prescription

10.2. Hauteur maximale

10.2.1. La hauteur maximale est limitée à 15 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.  
La hauteur sera prise au droit du polygone d'implantation.


10.2.2. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages particuliers de faible emprise tels que silos, cheminées, tours de séchage,... ainsi qu'aux bâtiments existants dont la hauteur absolue dépasse la hauteur maximale imposée à l'article 10.2.1.

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

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

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

### **11.1. Façades**

11.1.1. La construction devra être traitée en un nombre limité de matériaux et de couleurs. Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

11.1.2. La coloration des façades se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie. Les couleurs criardes sont interdites.

11.1.3. Le bardage en bois naturel est autorisé verticalement en façade.

11.1.4. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront être enduits.

### **11.2. Aires de stockage**

11.2.1. Les dépôts de résidus industriels et les décharges de tout produit industriel sont interdits, même à titre provisoire.

11.2.2. Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités seront masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

### **11.3. Enseignes et publicité**

11.3.1. Les enseignes et publicité devront être posées et/ou fixées sur les façades du bâtiment sans saillie au cas d'implantation sur le bâtiment.

### **11.4. Clôtures**

11.4.1. La hauteur des clôtures est limitée à 2 m et devront être traitées en dispositifs à claire-voie sauf pour les aires de stockage.



### 11.5. Installations liées aux énergies renouvelables

11.5.1. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

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

- Création de logements à usage d'habitation :
  - . 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
  - . 2 emplacements pour une maison.
- Construction à usage de bureaux, services, commerces :
  - . 4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Etablissements à usage artisanal ou commercial :
  - . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement du personnel et des visiteurs.
- Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences... :
  - . 2 emplacements pour 10 places.
- Hôtels et restaurants :
  - . 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

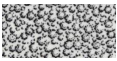
12.3. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

12.4. Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 250 m de l'opération, les surfaces qui lui font défaut (éventuellement par l'obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1. L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées.

13.2. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées et la constitution de vergers en fond de parcelle est vivement recommandée.

13.3. Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

**ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

**ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

**CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uℓ**

*Cette zone est concernée par les inondations de la Seille, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.*

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- . les constructions à usage d'habitation et de dépendances sauf cas visés à l'article 2
- . les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2
- . les constructions destinées à l'industrie
- . les constructions destinées à l'exploitation agricole
- . les installations classées pour la protection de l'environnement.
- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs
- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU
- . les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- . les constructions à usage d'habitation et de dépendances exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, et la sécurité des équipements collectifs de la zone.
- . les constructions destinées à la fonction d'entrepôts liées à une activité de loisirs.
- . les affouillements et exhaussements du sol liés à la fonction de la zone.
- . les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

- PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

En application de l'article L.123.1.6. du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■), est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

<b>SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- EAU POTABLE

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

- EAUX USEES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur, dans le respect du zonage d'assainissement. 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.

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

- EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et seront prioritairement réalisés par infiltration ou par exutoire naturel lorsque les conditions techniques le permettent. Dans le cas contraire, ils seront raccordés au réseau collecteur s'il existe.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite

6.1.1. De l'alignement des voies automobiles

6.1.2. Du recul d'alignement indiqué au plan

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.3. Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

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

7.3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière

Pas de prescription

7.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.5. Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaire au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**


Pas de prescription.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

**11.1. Façades**

11.1.1. La construction devra être traitée en un nombre limité de matériaux et de couleurs. Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

11.1.2. La mise en œuvre de matériaux naturels sera privilégiée pour les constructions à vocation d'équipements publics sportifs et de loisirs.

11.1.3. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront être enduits.

#### 11.2. Aires de stockage

11.2.1. Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités seront masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

#### 11.3. Clôtures

11.3.1. La hauteur des clôtures est limitée à 2 m et devront être traitées en dispositifs à claire-voie sauf pour les aires de stockage.

#### 11.4. Installations liées aux énergies renouvelables

11.4.1. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

## **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

**CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux****SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- . les constructions à usage d'habitation sauf pour les cas visés à l'article 2
- . les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- . les habitations légères de loisirs
- . les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone
- . les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs
- . les parcs d'attractions
- . l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ou d'un mobile home isolé

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés :

- . sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
  
- . les constructions destinées à l'habitation à condition d'être destinées à la surveillance ou au gardiennage du site, de faire partie du volume des bâtiments d'activités et d'être limitées à une par activité et/ou entreprise et/ou unité foncière.
  
- . les installations classées pour la protection de l'environnement.
  
- . les commerces.
  
- . les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

**- VOIRIE**

La largeur minimale de la plateforme sera de 8 mètres et elle devra être adaptée à la circulation des véhicules automobiles poids lourds.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****- EAU POTABLE**

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

**- EAUX USEES**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur, dans le respect du zonage d'assainissement. 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.

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

**- EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et seront prioritairement réalisés par infiltration ou par exutoire naturel lorsque les conditions techniques le permettent. Dans le cas contraire, ils seront raccordés au réseau collecteur s'il existe.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. A défaut d'indication graphique mentionnée au plan, toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à accès ouvert à la circulation des véhicules.

**6.2. Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques :**

Pas de prescription.

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

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE**

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

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

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

**7.3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives :**

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 2 fois sa distance aux limites séparatives qui ne jouxtent pas la construction, soit  $H = 2L$ .

7.4. Cet article s'applique aux ouvrages et/ou constructions techniques qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.



**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

10.1.1. - Face à l'alignement d'une voie automobile  
Pas de prescription.

10.1.2. - Par rapport aux limites séparatives  
H=2L.


10.2. Hauteur maximale

10.2.1. La hauteur maximale est limitée à 15 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.  
La hauteur sera prise au droit du polygone d'implantation.

10.2.2. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages particuliers de faible emprise tels que silos, cheminées, tours de séchage,... ainsi qu'aux bâtiments existants dont la hauteur absolue dépasse la hauteur maximale imposée à l'article 10.2.1.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

11.1. Façades

11.1.1. La construction devra être traitée en un nombre limité de matériaux et de couleurs. Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

11.1.2. La coloration des façades se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie. Les couleurs criardes sont interdites.

11.1.3. Le bardage en bois naturel est autorisé verticalement en façade.

### 11.2. Aires de stockage

11.2.1. Les dépôts de résidus industriels et les décharges de tout produit industriel sont interdits, même à titre provisoire.

11.2.2. Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités seront masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

### 11.3. Enseignes et publicité

11.3.1. Les enseignes et publicité devront être posées et/ou fixées sur les façades du bâtiment sans saillie au cas d'implantation sur le bâtiment.

### 11.4. Clôtures

11.4.1. La hauteur des clôtures est limitée à 2 m et devront être traitées en dispositifs à claire-voie sauf pour les aires de stockage.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

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

- Création de logements à usage d'habitation :  
2 emplacements minimum par logement de gardiennage ou de surveillance.
- Construction à usage de bureaux, services, commerces :  
4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Etablissements à usage artisanal ou commercial :  
2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement du personnel et des visiteurs.
- Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences... :  
2 emplacements pour 10 places.
- Hôtels et restaurants :
  - . 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

12.3. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

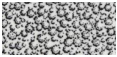
13.1. Des plantations et/ou des aménagements paysagers doivent être réalisés sur une superficie représentant 5 % de la surface totale de l'unité foncière.

13.2. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts avec des arbres de haute tige et buissons.

13.3. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque la surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13.4. Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction.

13.5. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées

13.6. Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

<b>SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT</b>
--

**ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

**ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

## CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

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

**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- . les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sauf cas visés à l'article 2
- . les constructions à usage industriel
- . les constructions destinées à l'exploitation agricole
- . les installations classées pour la protection de l'environnement sauf cas visés à l'article 2
- . les lotissements à usage d'activités
- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs
- . les parcs d'attraction
- . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU
- . les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2
- . les carrières
- . les aires de stockage ou de dépôt de matériels

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés :

- . sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- . que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
  - . le réseau d'eau
  - . le réseau de collecte d'eaux usées
  - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
  - . le réseau d'électricité
  - . le réseau d'éclairage public
  - . la voirie
  - . la protection incendie
- . les constructions destinées à des annexes et des dépendances liés à une construction à usage d'habitation dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.
- . les constructions destinées à des abris des jardins, garages et piscines dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.
- . les constructions à usage d'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse de bâtiments agricoles à usage familial (poulailler, clapier,...).
- . les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'il s'agisse de l'extension ou de la transformation d'installations classées existantes à la date d'opposabilité du PLU et que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

- . les garages collectifs de véhicules et de caravanes à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés.
- . les constructions destinées à la fonction d'entrepôts et de hangars sous réserve d'être liées à une activité artisanale ou commerciale.
- . les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- . les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **- ACCES**

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

#### **- VOIRIE**

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics de faire aisément demi-tour.

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

- Largeur minimale de chaussée : 5 mètres.
- Largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Eau potable**

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

#### **4.2. Assainissement**

##### **4.2.1 Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur, dans le respect du zonage d'assainissement. 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.

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

##### **4.2.2 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et seront prioritairement réalisés par infiltration ou par exutoire naturel lorsque les conditions techniques le permettent. Dans le cas contraire, ils seront raccordés au réseau collecteur s'il existe.

#### **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

- 6.1.1. Du recul d'alignement indiqué au plan
- 6.1.2. De l'alignement des voies automobiles
- 6.1.3. Du plan d'alignement approuvé

6.2. Pour les parcelles concernées par une zone d'implantation obligatoire des façades indiquée au plan de zonage, la façade principale de la construction à usage d'habitation y sera édifiée en totalité. Les annexes, dépendances, garages, piscines, abris de jardin et constructions agricoles à usage familial pourront être construites dans la partie arrière de l'unité foncière à condition que ces constructions soient liées à celles préalablement édifiées dans la zone d'implantation obligatoire.

6.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.4. Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau.

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

7.3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 2 fois sa distance à la (ou aux) limite (s) séparative (s) qui ne jouxte (nt) pas la construction, soit  $H < 2L$ .

7.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.5. Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaire au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription sauf :

- pour les bâtiments agricoles à usage familial dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 20 m<sup>2</sup>, extensions comprises,
- pour les annexes, les dépendances et les garages isolés de la construction principale dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 30 m<sup>2</sup>, extensions comprises.
- pour les abris de jardins dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 12 m<sup>2</sup>, extensions comprises.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

10.1.1. - Face à l'alignement d'une voie automobile  
Pas de prescription.

10.1.2. - Par rapport aux limites séparatives  
 $H < 2L$

10.2. Hauteur maximale

10.2.1. La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation pour la hauteur définie à la faîtière.


10.2.2. La hauteur absolue des garages non accolés ne pourra pas excéder 4 mètres. La hauteur absolue des dépendances isolées autres que les garages ne pourra excéder 3 mètres.

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

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

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

### 11.1. Dessin général de la façade sur la rue principale

11.1.1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront être enduits.

### 11.2. Volumes et toitures

11.2.1. Le volume principal de la construction principale est à 2 pans et le faîtage du volume principal est placé parallèlement à l'orientation de la rue. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures terrasses et/ou végétalisées.

11.2.2. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf les vérandas et les capteurs solaires, les équipements publics et les toitures terrasses et ou végétalisées.

11.2.3. La pente des toitures est comprise entre 20° et 35°. Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.

11.2.4. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies en toiture.

### 11.3. Enduits et colorations de façades

11.3.1. À l'exception des façades en bardage bois naturel, la coloration des façades se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.3.2. La coloration des volets se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie, hormis pour les volets en bois naturel.

11.3.3. La teinte des dépendances accolées à la façade principale sera identique à celle de cette dernière.

11.3.4. Sont interdits les copies de modèles étrangers à la région.

### 11.4. Huisseries

11.4.1. Les huisseries, quels que soient leurs modèles ainsi que les volets roulants, resteront ou seront posés en ménageant un tableau. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles du domaine public.

11.4.2. La coloration des huisseries se rapprochera de celle préconisée dans le nuancier de couleurs à consulter en mairie.

### 11.5. Abords et clôtures

11.5.1. Les clôtures en limite du domaine public auront un aspect aussi simple que possible : murettes de 60 cm maxi surmontées d'un grillage, d'une barrière ou d'une palissade ou accompagnées d'une haie. Le grillage seul et les motifs hétéroclites seront interdits (roues de chariot,...).

11.5.2. Dans tous les cas, la hauteur totale maximum de la clôture et de son adjonction supérieure ne dépassera pas 2 m.



### 11.6. Autres

11.6.1. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

11.6.2. Les murs et toitures des bâtiments annexes (à l'exception des vérandas) et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.6.3. Sont interdits les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

### 11.7. Installations liées aux énergies renouvelables

11.7.1. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

11.7.2. Ces dispositifs seront implantés dans le plan de toiture et parallèles à celui-ci sans inclinaison et en harmonie avec les ouvertures de façades.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

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

- Création de logements à usage d'habitation :
  - . 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
  - . 2 emplacements pour une maison.
- Construction à usage de bureaux, services, commerces :
  - . 4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Etablissements à usage artisanal ou commercial :
  - . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement du personnel et des visiteurs.
- Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences... :
  - . 2 emplacements pour 10 places.
- Hôtels et restaurants :
  - . 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

12.3. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

12.4. Pour les nouveaux immeubles d'habitation ou les nouveaux bureaux, l'espace réservé aux vélos (qui peut être constitué de plusieurs emplacements) possède les caractéristiques minimales suivantes :


- Pour les immeubles à usage principal d'habitation, une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

12.5. Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 250 m de l'opération, les surfaces qui lui font défaut (éventuellement par l'obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération.

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1. L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées.

13.2. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées et la constitution de vergers en fond de parcelle est vivement recommandée.

13.3. Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

## **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

**CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUeph****SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- . les constructions destinées à la fonction d'entrepôts et de hangars
- . les constructions destinées à l'industrie
- . les constructions destinées à l'exploitation agricole
- . les installations classées pour la protection de l'environnement
- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs
- . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- . les garages collectifs de véhicules et de caravanes
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU
- . les aires de stockage ou de dépôt de matériels
- . les affouillements et exhaussements du sol

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés :

- . sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- . que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
  - . le réseau d'eau
  - . le réseau de collecte d'eaux usées
  - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
  - . le réseau d'électricité
  - . le réseau d'éclairage public
  - . la voirie
  - . la protection incendie
- . les constructions à usage d'habitation, dépendances et annexes.
- . les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

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

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

La commune étant raccordée à une station d'épuration collective, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui engendre des eaux usées conformément au zonage d'assainissement approuvé.

- EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et seront prioritairement réalisés par infiltration ou par l'exutoire naturel ou dans le réseau collecteur s'il existe.

### **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite

6.1.1. De l'alignement des voies automobiles

6.1.2. Du recul d'alignement indiqué au plan

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.3. Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

7.3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière

Pas de prescription

7.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.5. Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaire au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

10.1.1. - Face à l'alignement d'une voie automobile  
Pas de prescription.

10.1.2. - Par rapport aux limites séparatives  
Pas de prescription.

10.2. Hauteur maximale


10.2.1. La hauteur absolue des constructions ne devra pas excéder 10 mètres toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

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

#### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.  
Les haies mono spécifiques sont interdites.

13.2. Des plantations et/ou des aménagements paysagers doivent être réalisés sur une superficie représentant 5 % de la surface totale de l'unité foncière.

<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

<b>SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT</b>
--

**ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

**ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

**CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUx****SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- . les constructions à usage d'habitation sauf pour les cas visés à l'article 2
- . les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- . les habitations légères de loisirs
- . les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone
- . les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs
- . les parcs d'attractions
- . l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ou d'un mobile home isolé

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés :

- . sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- . que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
  - . le réseau d'eau
  - . le réseau de collecte d'eaux usées
  - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
  - . le réseau d'électricité
  - . le réseau d'éclairage public
  - . la voirie
  - . la protection incendie
- . les constructions destinées à l'habitation à condition d'être destinées à la surveillance ou au gardiennage du site, de faire partie du volume des bâtiments d'activités et d'être limitées à une par activité et/ou entreprise et/ou unité foncière.
- . les installations classées pour la protection de l'environnement.
- . les commerces.
- . les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des

conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

La largeur minimale de la plateforme sera de 8 mètres et elle devra être adaptée à la circulation des véhicules automobiles poids lourds.

#### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- EAU POTABLE

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

- Eaux USEES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur, dans le respect du zonage d'assainissement. 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.

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

- Eaux PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et seront prioritairement réalisés par infiltration ou par exutoire naturel lorsque les conditions techniques le permettent. Dans le cas contraire, ils seront raccordés au réseau collecteur s'il existe.

#### **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à accès ouvert à la circulation des véhicules.

6.2. Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques :

Pas de prescription.

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

#### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE**

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



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

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

7.3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives :

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 2 fois sa distance aux limites séparatives qui ne jouxtent pas la construction, soit  $H = 2L$ .

7.4. Cet article s'applique aux ouvrages et/ou constructions techniques qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7) :

10.1.1. - Face à l'alignement d'une voie automobile  
Pas de prescription.

10.1.2. - Par rapport aux limites séparatives  
 $H = 2L$ .


10.2. Hauteur maximale :

10.2.1. La hauteur maximale est limitée à 15 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère  
La hauteur sera prise au droit du polygone d'implantation.

10.2.2. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages particuliers de faible emprise tels que silos, cheminées, tours de séchage,... ainsi qu'aux bâtiments existants dont la hauteur absolue dépasse la hauteur maximale imposée à l'article 10.2.1.

### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

### 11.1. Façades

11.1.1. La construction devra être traitée en un nombre limité de matériaux et de couleurs. Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

11.1.2. La coloration des façades se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.1.3. Le bardage ayant l'aspect du bois naturel est autorisé en façade.

### 11.2. Aires de stockage

11.2.1. Les dépôts de résidus industriels et les décharges de tout produit industriel sont interdits, même à titre provisoire.

11.2.2. Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités seront masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

### 11.3. Enseignes et publicité

11.3.1. Les enseignes et publicité devront être posées et/ou fixées sur les façades du bâtiment sans saillie au cas d'implantation sur le bâtiment.

### 11.4. Clôtures

11.4.1. La hauteur des clôtures est limitée à 2 m et devront être traitées en dispositifs à claire-voie sauf pour les aires de stockage.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

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

- Création de logements à usage d'habitation :  
2 emplacements minimum par logement de gardiennage ou de surveillance.
- Construction à usage de bureaux, services, commerces :  
4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Etablissements à usage artisanal ou commercial :  
2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement du personnel et des visiteurs.
- Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences... :  
2 emplacements pour 10 places.
- Hôtels et restaurants :
  - . 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

12.3. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**


13.1. Des plantations et/ou des aménagements paysagers doivent être réalisés sur une superficie représentant 5 % de la surface totale de l'unité foncière.

13.2. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts avec des arbres de haute tige et buissons.

13.3. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque la surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13.4. Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction.

13.5. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées

13.6. Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT****ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

**ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

**CHAPITRE IX - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU****SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

. toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

. les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

. les abris de jardins dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

- ACCES  
Pas de prescription.

- VOIRIE  
Pas de prescription.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. Eau potable**

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

**4.2. Assainissement****4.2.1 Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur, dans le respect du zonage d'assainissement. 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.

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

**4.2.2 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et seront prioritairement réalisés par infiltration ou par exutoire naturel lorsque les conditions techniques le permettent. Dans le cas contraire, ils seront raccordés au réseau collecteur s'il existe.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

6.1.1. De l'alignement des voies automobiles

6.1.2. Du recul d'alignement indiqué au plan

6.2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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

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

7.3. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**


Pas de prescription sauf pour les abris de jardins dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 20 m<sup>2</sup> extensions comprises.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription sauf pour les abris de jardins dont la hauteur absolue ne pourra excéder 4 mètres.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

#### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Néant.

#### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

### **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

#### **ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

### **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

**CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

*Cette zone est concernée par le risque mouvement de terrain, la présence de cavités et les inondations de la Seille, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.*

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

. toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visés à l'article 2.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Dans la zone Aa :**

. les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

**Dans la zone A :**

. les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

. les extensions de bâtiments existants ou la réalisation d'annexes techniques liées à des exploitations agricoles existantes

. les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

. les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'un seul logement au maximum par exploitation individuelle ou deux logements au maximum par exploitation composée d'associés (GAEC)

. la construction, l'extension, l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'ils soient situés sur le siège même de l'exploitation agricole et, au plus, à 100 mètres du site d'exploitation

. les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif



**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès des riverains sur RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

**- VOIRIE**

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

**- PROTECTION DES SENTIERS ET CHEMINS**

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■) est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et paysages.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****- EAU POTABLE**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

**- ASSAINISSEMENT**

L'assainissement autonome de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

**- EAUX PLUVIALES**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des marges de reculement indiquées au plan.

6.1.1. A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des chemins et à moins de 21 mètres de l'axe des voies et des routes départementales.

#### 6.2. Hauteur relative par rapport a l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

6.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.4. Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en recul ou en limite des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.

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

#### 7.2. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription.

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.4. Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en recul ou en limite des limites séparatives.

### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription sauf :

- pour les bâtiments agricoles à usage familial dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 20 m<sup>2</sup>, extensions comprises,

- pour les annexes, les dépendances et les garages isolés de la construction principale dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 30 m<sup>2</sup>, extensions comprises.

- pour les abris de jardins dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 12 m<sup>2</sup>, extensions comprises.

- pour les abris de jardins, dépendances dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 12 m<sup>2</sup> extensions comprises et pour les garages isolés de la construction principale dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 30 m<sup>2</sup> extensions comprises.

### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### 10.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

- Face à l'alignement d'une voie automobile  
Pas de prescription.

- Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière  
Pas de prescription.

## 10.2. Hauteur maximale


10.2.1. La hauteur des constructions nouvelles à vocation d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc.....

10.2.2. La hauteur absolue des garages, dépendances, abris de jardins et bâtiments agricoles à usage familial ne pourra excéder 4 mètres.

10.3. Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

### ❖ Pour les constructions d'habitation :

#### 11.1. Dessin général de la façade

11.1.1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront être enduits. Les murs de parements rapportés à joints sont interdits.

11.1.2. La teinte des dépendances accolées à la façade principale sera identique à celles de cette dernière.

#### 11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Il est interdit des éléments empruntés à une architecture extrarégionale.

11.2.2. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle allant du brun au rouge, sauf pour les vérandas, les capteurs solaires, les installations liées aux énergies renouvelables et les toitures terrasses et/ou végétalisées.

#### 11.3. Enduit et coloration de façade

11.3.1. Sont interdits les imitations de matériaux tels que fausses briques, etc...

11.3.2. Coloration :

La coloration des façades se rapproche de celle préconisée dans le nuancier de couleurs à consulter en mairie sauf pour les bardages bois laissés bruts.

Les façades et les soubassements devront être traités dans la même teinte.

#### 11.4. Huisseries de la façade

11.4.1. Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau. Leur coloration se rapprochera de celle préconisée dans le nuancier de couleurs à consulter en mairie.

#### 11.5. Clôtures en limite du domaine public

11.5.1. Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible, soit rustique, soit en grillage avec haie (charmilles, aubépines, etc...).

11.5.2. La hauteur absolue de la clôture sera limitée à 2 mètres maximum.

#### ❖ Pour les constructions agricoles :

##### 11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront être enduits. Les murs de parements rapportés à joints sont interdits.

11.1.2. L'emploi de bardage bois en façade sera, dans la mesure du possible, privilégié.

11.1.3. Le choix des couleurs devra permettre une intégration harmonieuse dans le paysage et l'environnement.

##### 11.2. Abords

11.2.1. Les abords devront bénéficier d'un accompagnement végétal composé d'essences locales variées.

##### 11.3. Installations liées aux énergies renouvelables

11.3.1. Ces dispositifs seront implantés dans le plan de toiture et parallèles à celui-ci sans inclinaison et en harmonie avec les ouvertures de façades.

#### ❖ Pour les abris de jardin et de verger :

##### 11.1. Dessin général de la façade

11.1.1. Les matériaux de façade devront avoir l'aspect et la coloration du bois naturel (façades, pignons, encadrements).


##### 11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite de couleur sombre (brun).

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1. Les éléments de paysage identifiés aux plans de zonage  , en application de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

13.2. Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

13.3. Toute nouvelle construction devra faire l'objet d'un accompagnement végétal.

13.4. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT****ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

**ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

**CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N  
ET AUX SECTEURS Nt, Nch, Nf, Nj, Nl et Nv**

*Cette zone est concernée par le risque mouvement de terrain et les inondations de la Seille, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.*

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

. toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visés à l'article 2.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES****Dans le secteur Nf :**

- . les constructions et installations à condition d'être liées à exploitation et à l'entretien de la forêt.
- . les abris de chasse dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.

**Dans le secteur Nj :**

- . les constructions destinées à des abris des jardins, dépendances, garages et piscines dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.
- . les bâtiments agricoles à usage familial dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.

**Dans le secteur Nh :**

- . les extensions mesurées des constructions existantes et les dépendances des habitations existantes dans la zone, dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.

**Dans le secteur Nt :**

- . les constructions et installations à condition d'être liées à la présence des antennes TDF.

**Dans le secteur Nch :**

- . les constructions et installations à condition d'être liées au château.

**Dans le secteur Nv :**

- . les constructions destinées à des abris de vergers dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.

**Dans le secteur Nl :**

- . les constructions et installations à condition d'être liées à l'activité de loisirs.

**Dans le reste de la zone N et l'ensemble des secteurs :**

. les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

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

Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

**- VOIRIE**

Pas de prescription.

**- PROTECTION DES SENTIERS ET CHEMINS**

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■) est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et paysages.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****- EAU POTABLE**

Lorsque le réseau d'eau potable communal existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

**- ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation devra se conformer au zonage d'assainissement approuvé.

**- EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et seront prioritairement réalisés par infiltration. En cas de contraintes techniques majeures, il sera possible de rejeter dans l'exutoire naturel ou dans le réseau collecteur s'il existe.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des marges de reculement indiquées au plan.

6.1.1. A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des chemins et à moins de 21 mètres de l'axe des voies et des routes départementales.

**6.2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile**

Pas de prescription.

6.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.4. Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en recul ou en limite des voies et emprises publiques.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions pourront être édifiées en limite séparative.

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

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

**7.3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives**

Pas de prescription.

7.4. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction.

7.5. Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en recul ou en limite des limites séparatives.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1. Pas de prescription sauf :

- pour les bâtiments agricoles à usage familial dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 20 m<sup>2</sup>, extensions comprises,

- pour les annexes, les dépendances et les garages isolés de la construction principale dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 30 m<sup>2</sup>, extensions comprises.

- pour les abris de chasse dont l'emprise sera limitée à 30 m<sup>2</sup> extensions comprises.

- pour les abris de jardins dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 12 m<sup>2</sup>, extensions comprises.

**Dans le secteur Nv :**

9.2. L'emprise au sol des abris de vergers est limitée par unité foncière à 20 m<sup>2</sup> extensions comprises.



**Dans le secteur Nh :**

9.3. Les extensions mesurées des constructions existantes et les dépendances des habitations existantes dans la zone sont autorisées à la condition expresse qu'elles n'occasionnent pas d'obstacles entraînant le barrage des eaux de ruissellement et les inondations.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**10.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

- Face à l'alignement d'une voie automobile  
Pas de prescription.

- Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière  
Pas de prescription.

10.2. Hauteur maximale

10.2.1. La hauteur des constructions nouvelles à vocation d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à la faîtière.

10.2.2. La hauteur absolue des garages non accolés ne pourra pas excéder 4 mètres. La hauteur absolue des dépendances isolées autres que les garages ne pourra excéder 3 mètres.

10.2.3. La hauteur des abris de jardins et des abris de chasse ne pourra pas excéder 3,50 mètres au point le plus haut. Pour les abris de chasse, aucun étage au-dessus du niveau de plain pied ne sera admis.

**Dans le secteur Nh :**

10.3. Les extensions mesurées des constructions existantes et les dépendances nouvelles des habitations existantes dans la zone pourront dépasser en hauteur absolue la hauteur et le gabarit du volume principal préexistant.

10.4. Les surélévations des constructions existantes dans la zone sont autorisées à condition que la hauteur absolue ne dépasse pas 10 mètres à la faîtière.


**Dans le secteur Nv :**

10.5. La hauteur absolue des constructions ne devra pas excéder 3 mètres.

10.6. Les extensions et transformations de constructions existantes ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que la construction existante.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

❖ Pour les constructions d'habitation :

11.1. Dessin général de la façade

11.1.1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront être enduits. Les murs de parements rapportés à joints sont interdits.

11.1.2. La teinte des dépendances accolées à la façade principale sera identique à celles de cette dernière.

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Il est interdit des éléments empruntés à une architecture extrarégionale.

11.2.3. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle allant du brun au rouge, sauf pour les vérandas, les capteurs solaires, les installations liées aux énergies renouvelables et les toitures terrasses et/ou végétalisées.

11.3. Enduit et coloration de façade

11.3.1. Sont interdits les imitations de matériaux tels que fausses briques, etc...

11.3.2. Coloration :

La coloration des façades se rapproche de celle préconisée dans le nuancier de couleurs à consulter en mairie sauf pour les bardages bois laissés bruts.

Les façades et les soubassements devront être traités dans la même teinte.

11.4. Huisseries de la façade

11.4.1. Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau. Leur coloration se rapprochera de celle préconisée dans le nuancier de couleurs à consulter en mairie.

11.5. Clôtures en limite du domaine public

11.5.1. Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible, soit rustique, soit en grillage avec haie (charmilles, aubépines, etc...).

11.5.2. La hauteur absolue de la clôture sera limitée à 2 mètres maximum.

❖ Pour les constructions agricoles :

11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront être enduits. Les murs de parements rapportés à joints sont interdits.

11.1.2. L'emploi de bardage bois en façade sera, dans la mesure du possible, privilégié.

11.1.3. Le choix des couleurs devra permettre une intégration harmonieuse dans le paysage et l'environnement.

11.2. Abords

11.2.1. Les abords devront bénéficier d'un accompagnement végétal composé d'essences locales variées.

### 11.3. Installations liées aux énergies renouvelables

11.3.1. Ces dispositifs seront implantés dans le plan de toiture et parallèles à celui-ci sans inclinaison et en harmonie avec les ouvertures de façades.

#### ❖ Pour les abris de jardin et de verger :

#### 11.1. Dessin général de la façade

11.1.1. Les matériaux de façade devront avoir l'aspect et la coloration du bois naturel (façades, pignons, encadrements).


#### 11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite de couleur sombre (brun).

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1. Les éléments paysagers repérés au plan  (arbres isolés, alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...), devront être conservés.

13.2. Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

13.3. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

13.4. L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

## **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.