



MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE REMIREMONT

DOSSIER APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 20 JUIN 2023

2 - REGLEMENT MODIFIE



Bureau d'études **INITIATIVE, Aménagement et Développement**

RCS : D 339 752 644 - SIRET : 339 752 644 00015 - APE : 7112B

Siège social : 4, passage Jules Didier 70000 VESOUL

Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69 - e-mail :

initiativead@orange.fr

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	11
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	15
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX	22
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY	28
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	33
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU	34
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUY	41
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU	46
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	49
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	50
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	56
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH	64

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes, ainsi qu'aux clôtures, à l'exception de celles qui sont habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Il s'applique également aux :

- installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976) ;
- démolitions (article L.421-3 du code de l'urbanisme) ;
- à toute construction, aménagement ou travaux et installation à l'exception de celles d'une faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire, ou des constructions bénéficiant d'un permis délivré à titre temporaire.

Article 1 - Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de REMIREMONT. Il se substitue au règlement du plan d'occupation des sols de REMIREMONT.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Note : tous les articles cités font référence au code de l'urbanisme.

1. Règlement National d'Urbanisme

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R.111-1 à R.111-53 du Code de l'Urbanisme dites Règles Générales de l'Urbanisme à l'exception notamment des articles R.111- 2, R.111-4, de ce texte, qui restent applicables et qui stipulent :

- Article R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »
- Article R.111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »
- Article R.111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

2. Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables¹

- Article L.421-6 : « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

¹ Modification approuvée par délibération du 15.06.2023

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites. »

- Article L.421-7 : « Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L.421-6 ne sont pas réunies. »
- Article L.421-9 : « Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

1. Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
2. Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L.480-13 ;
3. Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L.331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L.341-2 et suivants du même code ;
4. Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
5. Lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ;
6. Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L.562-1 du code de l'environnement ;
7. Lorsque la construction a été réalisée sans consignation de la somme prescrite par l'autorisation d'urbanisme. »

3. Immeubles existants

- Article L.111-15 : « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »
- Article L.111-23 : « la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

4. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, reportées à titre d'information dans les annexes du PLU, sont également applicables au territoire communal.

Article 3 - Division du territoire en zones.

➤ Les zones urbaines = « 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 à urbaniser = « 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.

Zones 1AU = zones desservies par des équipements publics (eau potable, assainissement, électricité) suffisants pour absorber l'urbanisation lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (type ZAC, lotissements...)

- 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.

Zones 2AU = - zones non desservies par des équipements publics ;
- ou zones desservies par des équipements publics insuffisants pour absorber l'urbanisation ;
- « réserves foncières » : terrains qui restent fermés et pourront être ouverts à l'urbanisation ultérieurement par la municipalité, lors d'une procédure d'évolution simplifiée du PLU.

➤ Les zones agricoles = « zones A »

Sont 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 naturelles et forestières = « zones N »

Sont 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 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 de ces périmètres, 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. Certaines des zones précédentes comportent des carrières autorisées par arrêtés préfectoraux. Les parcelles ainsi autorisées des zones sont indicées « c ».¹

¹ Modification approuvée par délibération du 15.06.2023

Article 4 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 - Prise en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment d'une même destination, d'une surface de plancher développé hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit, dans la mesure où ce dernier n'avait pas été édifié illégalement (pour toute construction édifiée après la loi du 15 juin 1943, qui a donné au permis de construire son caractère obligatoire sur l'ensemble du territoire, quelle que soit l'importance de la commune, aussi bien dans le cadre de projets d'ensemble que pour les constructions isolées). Un permis de construire devra être déposé dans un délai de 2 ans suivant le sinistre.

Article 6 - Occupations et utilisations du sol réglementées

Le présent règlement a été élaboré à partir de la liste des occupations et utilisations suivantes :

1. Constructions destinées :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à la fonction d'entrepôt,
- à l'exploitation agricole et forestière.

2. Installations et travaux divers suivants :

- aménagement de terrains pour le camping,
- stationnement de caravanes,
- parcs d'attraction et de loisirs,
- habitations légères de loisirs,
- dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités,
- garages collectifs de caravanes,
- installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- abris de jardin,
- abris légers pour bétail¹,
- affouillements et exhaussement du sol,
- carrières et décharges,
- aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- aires de stationnement ouvertes au public.

¹ Pour plus de précision sur la définition des abris légers pour bétail au sens du présent règlement, se reporter à la partie justificative du rapport de présentation

3. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
4. Les équipements d'infrastructures, ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

Article 7 - Découpage du territoire en zones

Zones U :

- zone UA : centre historique, au bâti dense et groupé et à vocation mixte.
 - secteur UAa : *Quartier des Maisons Canoniales, zone A de la ZPPAUP.*
 - secteur UAb : *Ville Bourgeoise du XVIII^{ème} siècle, zone B de la ZPPAUP.*
- zone UB : secteurs d'extension de la ville au bâti moins dense et à vocation mixte.
 - secteur UBa : *Faubourgs du XIX^{ème} siècle, zone C de la ZPPAUP.*
 - secteur UBe : *Entrées de ville, zone E de la ZPPAUP.*
- zone UX : zone spécialisée, destinée à l'accueil d'activités économiques à faibles nuisances (artisanat, commerces, services, tertiaire de bureaux....).
 - secteur UXe : *Entrées de ville, zone E de la ZPPAUP.*
- zone UY : zone spécialisée, destinée à l'accueil d'activités économiques à vocation industrielle, artisanale et tertiaire.

Zones AU :

- zone 1AU : zone destinée à être ouverte à l'urbanisation pour une vocation mixte (résidentiel & activités économiques compatibles avec l'habitat).
- zone 1AUY : zone destinée à être ouverte à l'urbanisation pour des activités économiques à vocation industrielle, artisanale et tertiaire.
 - secteur 1AUYc : *secteur dans lequel sont autorisées les carrières et les activités qui y sont liées.¹*
- zone 2AU : zone destinée à être ouverte ultérieurement à l'urbanisation.

Zones A :

- zone A : zone agricole
 - secteur Aa : *zone agricole protégée en tant qu'espace naturel sensible.*

Zones N :

- zone N : zone naturelle
 - secteur Na : *secteurs de diversification de l'activité agricole*
 - secteur Ne : *secteurs d'entrée de ville, zone E de la ZPPAUP*
 - secteur Ni : *secteur de zone inondable*
 - secteur Nl : *secteur de parcs et d'espaces paysagers à vocation sportives et de loisirs*

¹ Modification approuvée par délibération du 15.06.2023

- secteur Np : secteur naturel couvrant la zone verte de la ZPPAUP
- secteur Nv : terrains bâtis ou non bâtis qui permettent l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- secteur Nc : secteur dans lequel sont autorisées les carrières et les activités qui y sont liées¹

Zones NH :

- zone NH : secteur de hameau, comportant une urbanisation limitée

Article 9 - Protection du patrimoine archéologique

1. Découverte de vestiges

Toute découverte archéologique, de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Seul un examen par un archéologue mandaté par le Service Régional de l'Archéologie permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites conformément à l'article 257 du Code Pénal.

2. Archéologie préventive

Les opérations relatives aux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), les lotissements, les aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, ainsi que les travaux soumis à autorisation au titre des articles R.442-1 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme, ou à déclaration au titre de l'article R.442-3-1 du même code, rendent obligatoire la saisine du Préfet de région, quel que soit leur emplacement.

Les autres opérations (permis de construire, permis de démolir ou autorisations d'installation et travaux divers) donnent également lieu, le cas échéant, à une saisine du Préfet de région, lorsqu'elles sont effectuées dans des zones délimitées par arrêté du Préfet de Région et/ou lorsqu'elles portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé par les mêmes formes.

Article 10 - Lotissements

Conformément à l'article L.442-9 du code de l'urbanisme :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L.111-5-4.

¹ Modification approuvée par délibération du 15.06.2023

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

RAPPELS

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'applique l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme,
2. les défrichements sont soumis à autorisation,
3. les clôtures sont soumises à déclaration.

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions industrielles, agricoles et forestières,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs pour caravanes,
- le stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction et de loisirs,
- les abris légers pour bétail,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :

- les constructions à usage d'artisanat, dans la limite de 300 m² de surface de plancher,
- les entrepôts, dans la mesure où la construction est liée à une activité implantée dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés.
- Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment d'une même destination, d'une surface de plancher développé hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit, dans la mesure où ce dernier n'avait pas été édifié illégalement (pour toute construction édifée après la loi du 15 juin 1943, qui a donné au permis de construire son caractère obligatoire sur l'ensemble du territoire, quelle que soit l'importance de la commune, aussi bien dans le cadre de projets d'ensemble que pour les constructions isolées). Un permis de construire devra être déposé dans un délai de 2 ans suivant le sinistre.

Article UA 3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc...

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse de longueur supérieure à 35 mètres doivent permettre le demi-tour des véhicules, y compris véhicules de secours, incendie, collecte des ordures ménagères, etc...

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

• Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques. L'évacuation directe des eaux ménagères et des effluents non traités dans les milieux naturels, fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les installations nouvelles doivent être conçues en système séparatif de manière à pouvoir être raccordées au réseau séparatif existant ou futur et ce, aux frais du constructeur.

• Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs appropriés permettant l'évacuation et la gestion des eaux pluviales sur son terrain. Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle (noues, infiltration, bassin de rétention...). Si le traitement à la parcelle est impossible (à justifier), les eaux pluviales pourront être canalisées¹ vers le réseau public, unitaire ou séparatif, si celui-ci existe à proximité. Dans ce cas, les rejets devront respecter les débits de fuite correspondant aux capacités des réseaux en place.

En cas de nécessité de dépollution des eaux pluviales, celles-ci devront faire l'objet d'un pré-traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel ou dans le réseau public.

• Eaux résiduaires :

¹ Modification approuvée par délibération du 15.06.2023

Sans préjudice à la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3. Électricité, téléphone, câble

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux constructions le seront également.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur UAa :

Les constructions devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP édictées pour le Quartier des Maisons Canoniales.

Dans le secteur UAb :

Les constructions devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP édictées pour la Ville Bourgeoise du XVIII^{ème} siècle.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans une profondeur de 15 m à partir de la limite de l'emprise publique ou de la voie, les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des deux limites séparatives, en tout point des façades concernées.

2. Au-delà de cette profondeur de 15 m ou si les constructions sont implantées en recul par rapport aux emprises publiques, les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives,
- en retrait de ces limites et, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Toutefois, lorsque l'égout de toiture des constructions est situé sur la limite séparative, la toiture devra s'inscrire dans un gabarit de pente inférieure à 45° au-dessus du plan horizontal dont le point de départ sera l'égout de toiture, dans la limite des hauteurs fixées par l'article UA 10.

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul par rapport aux limites parcellaires, sans qu'une distance minimale par rapport à ces limites ne leur soit imposée.

Dans le secteur UAb :

Les constructions devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP édictées pour la Ville Bourgeoise du XVIII^{ème} siècle .

Distance par rapport aux lisières de forêts : la distance de recul des constructions par rapport aux limites de parcelles forestières relevant du régime forestier ou non et des espaces boisés classés

est préconisé à 30 mètres. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voire de risque en cas d'évènement climatique majeur.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces d'habitation et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UA 9 - Emprise au sol

Pas de prescription

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur UAa :

Les constructions devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP édictées pour le Quartier des Maisons Canoniales.

Dans le secteur UAb :

Les constructions devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP édictées pour la Ville Bourgeoise du XVIII^{ème} siècle .

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions

Dans le secteur UAa :

Les constructions devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP édictées pour le Quartier des Maisons Canoniales.

Dans le secteur UAb :

Les constructions devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP édictées pour la Ville Bourgeoise du XVIII^{ème} siècle .

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Pas de prescriptions

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

RAPPELS

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'applique l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme,
2. les défrichements sont soumis à autorisation,
3. les clôtures sont soumises à déclaration

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions industrielles, agricoles et forestières,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs pour caravanes,
- le stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction et de loisirs,
- les abris légers pour bétail,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :

- les constructions à usage d'artisanat, dans la limite de 300 m² de surface de plancher,
- les entrepôts, dans la mesure où la construction est liée à une activité implantée dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés.
- après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment d'une même destination, d'une surface de plancher développé hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit, dans la mesure où ce dernier n'avait pas été édifié illégalement (pour toute construction édifée après la loi du 15 juin 1943, qui a donné au permis de construire son caractère obligatoire sur l'ensemble du territoire, quelle que soit l'importance de la commune, aussi bien dans le cadre de projets d'ensemble que pour les constructions isolées). Un permis de construire devra être déposé dans un délai de 2 ans suivant le sinistre.
- les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial si elles ne sont pas source de nuisance pour le voisinage et si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Article UB 3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout accès nouveau à la RN 57 2x2 voies est interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc...

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse de longueur supérieure à 35 mètres doivent permettre le demi-tour des véhicules, y compris véhicules de secours, incendie, collecte des ordures ménagères, etc...

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

• Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques. L'évacuation directe des eaux ménagères et des effluents non traités dans les milieux naturels, fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les installations nouvelles doivent être conçues en système séparatif de manière à pouvoir être raccordées au réseau séparatif existant ou futur et ce, aux frais du constructeur.

• Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs appropriés permettant l'évacuation et la gestion des eaux pluviales sur son terrain. Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle (noues, infiltration, bassin de rétention...). Si le traitement à la parcelle est impossible (à justifier), les eaux pluviales pourront être canalisées ¹vers le réseau public, unitaire ou séparatif, si celui-ci existe à proximité. Dans ce cas, les rejets devront respecter les débits de fuite correspondant aux capacités des réseaux en place.

En cas de nécessité de dépollution des eaux pluviales, celles-ci devront faire l'objet d'un pré-traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel ou dans le réseau public.

¹ Modification approuvée par délibération du 15.06.2023

• **Eaux résiduaires :**

Sans préjudice à la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3. Électricité, téléphone, câble

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux constructions le seront également.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBa :

Sauf mention contraire portée aux documents graphiques, l'implantation des constructions et installations est autorisée :

- à l'alignement des voies publiques,
- en retrait par rapport à cet alignement et, dans ce cas, elle devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, la modification ou l'extension d'une construction existante pourra se faire jusqu'à la limite actuelle de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone :

1 - La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Une tolérance de 1 m est admise pour permettre l'édification d'un nombre entier d'étages droits.

Une tolérance de 3 m est également admise pour les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires à la construction.

2 - Quand un bâtiment est édifié à l'angle de deux voies, c'est la hauteur maximum possible sur la voie la plus large qui sera prise en compte, cette disposition étant applicable sur une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement ou du recul d'alignement sur la voie la plus large.

Dans le secteur UBa :

Les constructions devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP édictées pour les Faubourgs du XIX^{ème} siècle.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives
- en retrait de ces limites et, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Toutefois, lorsque l'égout de toiture des constructions est situé sur la limite séparative, la toiture devra s'inscrire dans un gabarit de pente inférieure à 45° au-dessus du plan horizontal dont le point de départ sera l'égout de toiture, dans la limite des hauteurs fixées par l'article UB 10.

Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation, par rapport à ces règles, que la construction existante.¹

2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul par rapport aux limites parcellaires, sans qu'une distance minimale par rapport à ces limites ne leur soit imposée.

3 - Les constructions et installations seront positionnées sur leur parcelle de manière à présenter un impact minimum sur les vues protégées indiquées aux documents graphiques.

Dans le secteur UBa :

Les constructions devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP édictées pour les Faubourgs du XIX^{ème} siècle.

Dans le secteur UBe :

Les constructions devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP édictées pour les entrées de ville.

Distance par rapport aux lisières de forêts : la distance de recul des constructions par rapport aux limites de parcelles forestières relevant du régime forestier ou non et des espaces boisés classés est préconisée à 30 mètres. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voire de risque en cas d'évènement climatique majeur.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle
--

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces d'habitation et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UB 9 - Emprise au sol

Sans objet²

¹ Modification approuvée par délibération du 15.06.2023

² Modification approuvée par délibération du 15.06.2023

Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

1 - La hauteur maximum des constructions, mesurée en façade du domaine public à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout, au membron ou à l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée à 9 m.

Toutefois, en cas de modification ou d'extension d'une construction existante qui dépasserait ce seuil, la hauteur actuelle de la construction pourra être conservée.

2 - Aucune hauteur maximale n'est imposée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3 - Pour les abris de jardins et les dépendances, la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.

Dans le secteur UBa :

Les constructions devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP édictées pour les Faubourgs du XIX^{ème} siècle.

Dans le secteur UBe :

Les constructions devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP édictées pour les entrées de ville.

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions

Dans le secteur UBa :

Les constructions devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP édictées pour les Faubourgs du XIX^{ème} siècle.

Dans le secteur UBe :

Les constructions devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP édictées pour les entrées de ville.

Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs UBa et UBe :

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions édictées ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.¹

1 - Aspect général :

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

Les antennes paraboliques doivent être implantées soit en toiture, soit en façade invisible de la rue. Leur surface sera dans tous les cas limitée à moins de 1 m².

¹ Modification approuvée par délibération du 15.06.2023

Les coffrets gaz et électriques doivent recevoir le même traitement esthétique que leur support, ou ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques.
Les types architecturaux extra-régionaux sont interdits.

2 - Toitures :

- les débords de toiture de moins de 0,50 m sont autorisés ; les débords plus importants seront soumis à l'appréciation du service instructeur en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.
- les toitures seront à deux pans principaux avec une pente comprise entre 30 et 45°. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réhabilitation de bâtiments qui présentent initialement des caractéristiques différentes. Cette règle ne s'applique pas non plus aux annexes.¹
- les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans le pan de toiture, ou s'ils font l'objet d'un parti architectural affirmé,
- hormis pour les annexes, les seuls matériaux de couverture autorisés sont les tuiles plates ou mécaniques de couleur rouge vieillie, les laves de grès, les essis de bois, l'ardoise naturelle ou artificielle (par exemple fibrociment teinté dans la masse, le zinc ou l'inox prépatiné ou plombé, l'étanchéité réalisée avec des matériaux non réfléchissants. D'autres matériaux peuvent exceptionnellement être autorisés dans le cadre d'un parti architectural affirmé.²
- à l'exception des vérandas, les matériaux de couverture des annexes devront être d'une teinte la plus proche possible de celle du bâtiment principal.

3 - Façades :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que les parpaings de ciment et les briques de montage, est interdit. Les teintes respecteront le nuancier de la Commune,
- les revêtements en bardage métallique sont interdits pour leur effet de brillance,
- les revêtements de façade doivent être de la même teinte du sol à la toiture. Cette teinte pourra toutefois être déclinée suivant des tonalités différentes pour permettre un traitement distinct des soubassements, encadrement de fenêtres et portes.

4 - Ouvertures :

- les fenêtres de toitures seront autorisées si elles ne dénaturent pas l'aspect général de la construction (par exemple répartition judicieuse des fenêtres sur la surface de la toiture, fenêtre axées avec les autres ouvertures, dimensions des fenêtres adaptées à la surface de la toiture...)³ Les lucarnes et chiens assis sont interdits.

5 - Clôtures :

- la hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la clôture ;
- la hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 1,5 m ;
- la hauteur totale des clôtures entre parcelles voisines ne peut excéder 2 m ;
- les murs et murets doivent être enduits ou en pierre apparente ;
- les clôtures à proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique et la sécurité routière.

¹ Modification approuvée par délibération du 15.06.2023

² Idem

³ Idem

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

- constructions à usage d'habitation : il est exigé au moins :
 - 2 garages ou places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 30 m²,
 - 1 garage ou place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m²,
- constructions à usage commercial ou de services accueillant du public : il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente qu'elle soit couverte ou non,
- constructions à usage d'hôtels ou de restaurants : il est exigé au moins 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- constructions à usage industriel, artisanal, ou de services ne recevant habituellement pas de visiteurs : il est exigé au moins 1 place par emploi,
- constructions à usage de bureau : il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher,
- établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite : il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 2 lits,
- établissements d'enseignement : il est exigé au moins :
 - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré,
 - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- pour tous les autres établissements, le stationnement des véhicules doit être adapté aux usages qu'ils supportent.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions ou installations, les places de stationnement manquantes pourront être réalisées sur un terrain situé à moins de 200 mètres du premier. Dans les cas spécifiques, il sera procédé à une analyse spécifique par les services compétents.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

1 - Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. À défaut, elles seront remplacées par des plantations de superficie au moins équivalentes.

2 - Les espaces libres de construction doivent être aménagés et entretenus.

Les aires de stockage visibles depuis les voies et emprises publiques devront être masquées.

CHAPITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

La zone UX est concernée pour partie par le risque d'inondations (voir documents graphiques). Pour les prescriptions appliquées à ces zones, se référer au règlement du PPRI de la Moselle Amont.

Les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale doivent être préservées de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation.

RAPPELS

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'applique l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme,
2. les défrichements sont soumis à autorisation,
3. les clôtures sont soumises à déclaration.

Article UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions industrielles, agricoles et forestières,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction et de loisirs,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges,
- les abris légers pour bétail.

De plus, dans l'ensemble de la zone, hors secteur UXie, est interdit :

- le stationnement de caravanes.

Article UX 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UXie :

- les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées,
- les dépôts de véhicules, sous réserve d'être masqués par des écrans végétaux et à condition qu'il ne s'agisse pas d'épaves,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés,
- après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment d'une même destination, d'une surface de plancher développé hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit, dans la mesure où ce dernier n'avait pas été édifié illégalement (pour toute construction édifiée après la loi du 15 juin 1943, qui a donné au permis de construire son caractère obligatoire sur l'ensemble du territoire, quelle que soit l'importance de la commune, aussi bien dans le cadre de projets d'ensemble que pour les constructions isolées). Un permis de construire devra être déposé dans un délai de 2 ans suivant le sinistre.

En secteur UXie est admis sous condition :

- le stationnement de caravanes uniquement sur les terrains aménagés à cet effet.

Article UX 3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout accès nouveau à la RN 66 est interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc...

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse de longueur supérieure à 35 mètres doivent permettre le demi-tour des véhicules, y compris véhicules de secours, incendie, collecte des ordures ménagères, etc...

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

Article UX 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

• Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques. L'évacuation directe des eaux ménagères et des effluents non traités dans les milieux naturels, fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les installations nouvelles doivent être conçues en système séparatif de manière à pouvoir être raccordées au réseau séparatif existant ou futur, aux frais du constructeur.

• Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs appropriés permettant l'évacuation et la gestion des eaux pluviales sur son terrain. Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle (noues, infiltration, bassin de rétention...). Si le traitement à la parcelle est impossible (à justifier), les eaux pluviales pourront être canalisées ¹vers le réseau public, unitaire ou séparatif, si celui-ci existe à proximité. Dans ce cas, les rejets devront respecter les débits de fuite correspondant aux capacités des réseaux en place.

En cas de nécessité de dépollution des eaux pluviales, celles-ci devront faire l'objet d'un pré-traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel ou dans le réseau public.

• Eaux résiduaires :

Sans préjudice à la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3. Électricité, téléphone, câble

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux constructions le seront également.

Article UX 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

1 - Sauf mention contraire portée aux documents graphiques, l'implantation des constructions et installations est autorisée :

- à l'alignement des voies publiques,
- en retrait par rapport à cet alignement et, dans ce cas, elle devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, la modification ou l'extension d'une construction existante pourra se faire jusqu'à la limite actuelle de la construction.

2 - Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront être édifiées en limite ou en recul par rapport à l'alignement.

Article UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives

¹ Modification approuvée par délibération du 15.06.2023

- en retrait de ces limites et, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Toutefois, lorsque l'égout de toiture des constructions est situé sur la limite séparative, la toiture devra s'inscrire dans un gabarit de pente inférieure à 45° au-dessus du plan horizontal dont le point de départ sera l'égout de toiture, dans la limite des hauteurs fixées par l'article UX 10.

2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul par rapport aux limites parcellaires, sans qu'une distance minimale par rapport à ces limites ne leur soit imposée.

3 - Les constructions et installations seront positionnées sur leur parcelle de manière à présenter un impact minimum sur les vues protégées indiquées aux documents graphiques.

Distance par rapport aux lisières de forêts : la distance de recul des constructions par rapport aux limites de parcelles forestières relevant du régime forestier ou non et des espaces boisés classés est préconisé à 30 mètres. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voire de risque en cas d'évènement climatique majeur.

Article UX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Pas de prescription

Article UX 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur de dépasse pas 0.60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

La valeur maximale du coefficient d'emprise au sol applicable sur la zone est de 0,8.

Article UX 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur relative

Se référer aux prescriptions des articles 6 et 7

2. Hauteur maximale

- Pour les constructions à usage d'activités artisanales, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- La hauteur maximale des autres constructions ne doit pas excéder 12,50 m toutes superstructures comprises à l'exclusion des souches de cheminée et des locaux techniques de faible emprise.
- Ces hauteurs seront calculées en tout point au droit du polygone d'implantation par rapport au terrain naturel.

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

4. Aucune hauteur maximale n'est imposée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Article UX 11 - Aspect extérieur des constructions

En zone UXe : il convient de se référer au règlement de la ZPPAUP édicté pour les Entrées de ville.¹

Dans l'ensemble de la zone :

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions édictées ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.²

1 - Aspect général :

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

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle. Les imitations de matériaux sont interdites. L'ensemble des couleurs de la construction respectera le nuancier de la Commune.

2 - Clôtures :

Les clôtures à proximité des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties de bâtiments. À cet effet, les clôtures constituées d'un mur devront respecter une hauteur de murette limitée à 0,40 m qui devra être surmontée d'un dispositif à claire voie.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 3 m. En bordure de propriétés riveraines, les murs pleins peuvent être autorisés en vue de réduire les nuisances créées par les activités industrielles.

3 - Impact visuel :

- Les installations techniques et dépôts visibles depuis les voies publiques et les limites séparatives doivent être plantées d'arbres à feuilles persistantes formant écran, de manière à les cacher.
- Les enseignes devront respecter la réglementation en vigueur dans la commune.
- Les panneaux solaires sont autorisés en orientation Sud-Est, Sud, Sud-Ouest ou Ouest, à condition que leur impact visuel soit modéré depuis les voies principales ouvertes au public.

Article UX 12 - Stationnement des véhicules

¹ Modification approuvée par délibération du 15.06.2023

² Idem

1. Pour les bâtiments à caractère artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
 - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
 - pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques sur des emplacements aménagés.

Article UX 13 - Espaces libres et plantations

Pas de prescription

CHAPITRE 4 :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

La zone UY est concernée pour partie par le risque d'inondations (voir documents graphiques). Pour les prescriptions appliquées à ces zones, se référer au règlement du PPRI de la Moselle Amont.

Les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale doivent être préservées de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation.

RAPPELS :

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'applique l'article L.123-I 7 du Code de l'Urbanisme,
2. les défrichements sont soumis à autorisation,
3. les clôtures sont soumises à déclaration.

Article UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions agricoles,
- le stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction et de loisirs,
- les abris légers pour le bétail,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les carrières et décharges.

Article UY 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées,
- les dépôts de véhicules, sous réserve d'être masqués par des écrans végétaux,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés,
- après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment d'une même destination, d'une surface de plancher développé hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit, dans la mesure où ce dernier n'avait pas été édifié illégalement (pour toute construction édifiée après la loi du 15 juin 1943, qui a donné au permis de construire son caractère obligatoire sur l'ensemble du territoire, quelle que soit l'importance de la commune, aussi bien dans le cadre de projets d'ensemble que pour les constructions isolées). Un permis de construire devra être déposé dans un délai de 2 ans suivant le sinistre.

Article UY 3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout accès nouveau à la RN 66 est interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc...

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse de longueur supérieure à 35 mètres doivent permettre le demi-tour des véhicules, y compris véhicules de secours, incendie, collecte des ordures ménagères, etc...

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

Article UY 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

• Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques. L'évacuation directe des eaux ménagères et des effluents non traités dans les milieux naturels, fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les installations nouvelles doivent être conçues en système séparatif de manière à pouvoir être raccordées au réseau séparatif existant ou futur, aux frais du constructeur.

• Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs appropriés permettant l'évacuation et la gestion des eaux pluviales sur son terrain. Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle (noues, infiltration, bassin de rétention...). Si le traitement à la parcelle est impossible (à justifier), les eaux pluviales pourront être canalisées¹ vers le réseau public, unitaire ou séparatif, si celui-ci existe à proximité. Dans ce cas, les rejets devront respecter les débits de fuite correspondant aux capacités des réseaux en place.

En cas de nécessité de dépollution des eaux pluviales, celles-ci devront faire l'objet d'un pré-traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel ou dans le réseau public.

• **Eaux résiduaires :**

Sans préjudice à la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3. Électricité, téléphone, câble

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux constructions le seront également.

Article UY 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf mention contraire portée aux documents graphiques, l'implantation des constructions et installations est autorisée :
 - à l'alignement des voies publiques,
 - en retrait par rapport à cet alignement et, dans ce cas, elle devra respecter un recul minimum de 4 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, la modification ou l'extension d'une construction existante pourra se faire jusqu'à la limite actuelle de la construction.

2. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront être édifiées en limite ou en recul par rapport à l'alignement.

Article UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions sont autorisées :
 - sur les limites séparatives,
 - en retrait de ces limites et, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

¹ Modification approuvée par délibération du 15.06.2023

Toutefois, lorsque l'égout de toiture des constructions est situé sur la limite séparative, la toiture devra s'inscrire dans un gabarit de pente inférieure à 45° au-dessus du plan horizontal dont le point de départ sera l'égout de toiture.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul par rapport aux limites parcellaires, sans qu'une distance minimale par rapport à ces limites ne leur soit imposée.
3. Les constructions et installations seront positionnées sur leur parcelle de manière à présenter un impact minimum sur les vues protégées indiquées aux documents graphiques.

Distance par rapport aux lisières de forêts : la distance de recul des constructions par rapport aux limites de parcelles forestières relevant du régime forestier ou non et des espaces boisés classés est préconisé à 30 mètres. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voire de risque en cas d'évènement climatique majeur.

Article UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Pas de prescription

Article UY 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, orielles, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

La valeur maximale du coefficient d'emprise au sol applicable à la zone est de 0,5.

Article UY 10 - Hauteur maximale des constructions

Pas de prescription

Article UY 11 - Aspect extérieur des constructions

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions édictées ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.¹

1. Aspect général :

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

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle. Les imitations de matériaux sont interdites. L'ensemble des couleurs de la construction respectera le nuancier de la Commune.

¹ Modification approuvée par délibération du 15.06.2023

2. Clôtures :

Les clôtures à proximité des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties de bâtiments. À cet effet, les clôtures constituées d'un mur devront respecter une hauteur de murette limitée à 0,40 m qui devra être surmontée d'un dispositif à claire voie.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 3 m. En bordure de propriétés riveraines, les murs pleins peuvent être autorisés en vue de réduire les nuisances créées par les activités industrielles.

3. Impact visuel :

- Les installations techniques et dépôts visibles depuis les voies publiques et les limites séparatives doivent être plantées d'arbres à feuilles persistantes formant écran, de manière à les cacher.
- Les enseignes devront respecter la réglementation en vigueur dans la commune.
- Les panneaux solaires sont autorisés en orientation Sud-Est, Sud, Sud-Ouest ou Ouest, à condition que leur impact visuel soit modéré depuis les voies principales ouvertes au public.

Article UY 12 - Stationnement des véhicules

1. Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

Article UY 13 - Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 25 % du terrain doit être aménagée en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

2. Des plantations formant écrans seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m², des aires de stockages de matériaux et des aires de dépôts de véhicules. Lorsque la surface de ces aires excède 2 000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives.

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

RAPPELS :

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'applique l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme,
2. les défrichements sont soumis à autorisation,
3. les clôtures sont soumises à déclaration

Article 1AU 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions industrielles, agricoles et forestières,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs pour caravanes,
- le stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction et de loisirs,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges.

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

1. Sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :

a) Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, ainsi que les hébergements hôteliers, sous réserve :

- de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible, le cas échéant, sur chaque zone avec les Orientations d'aménagement spécifiques qui ont été définies et qui porteront au moins sur un secteur opérationnel défini par lesdites orientations.
- que cette opération ne conduise pas à la formation de délaissés inconstructibles,
- que les constructions soient conformes aux prescriptions qui suivent :
 - les locaux artisanaux sont limités à 300 m² de surface de plancher,
 - les commerces sont limités à 1000 m² de surface de vente,
 - les entrepôts ne sont admis que dans la mesure où ils sont liés à une activité implantée dans la zone.

b) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, ainsi que les aires de jeux ou de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à la formation de délaissés inconstructibles.

c) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés.

2. Disposition en faveur de la mixité sociale de l'habitat

Pour toute opération d'aménagement comportant plus de 25 logements, il convient de prévoir d'affecter au logement social¹ au moins 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation.

Article 1AU 3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc...

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse de longueur supérieure à 35 mètres doivent permettre le demi-tour des véhicules, y compris véhicules de secours, incendie, collecte des ordures ménagères, etc...

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

• Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques. L'évacuation directe des eaux ménagères et des effluents non traités dans les milieux naturels, fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les installations nouvelles doivent être conçues en système séparatif de manière à pouvoir être raccordées au réseau séparatif existant ou futur, aux frais du constructeur.

Il est conseillé de recourir, lorsque c'est possible, à des techniques d'assainissement alternatives afin de ne pas surcharger les réseaux existants.

¹ Pour une définition précise du "logement social", se reporter à la partie justificative du rapport de présentation

• Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs appropriés permettant l'évacuation et la gestion des eaux pluviales sur son terrain. Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle (noues, infiltration, bassin de rétention...). Si le traitement à la parcelle est impossible (à justifier), les eaux pluviales pourront être canalisées¹ vers le réseau public, unitaire ou séparatif, si celui-ci existe à proximité. Dans ce cas, les rejets devront respecter les débits de fuite correspondant aux capacités des réseaux en place.

En cas de nécessité de dépollution des eaux pluviales, celles-ci devront faire l'objet d'un pré-traitement avant d'être re jetées dans le milieu naturel ou dans le réseau public.

• Eaux résiduaires :

Sans préjudice à la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3. Électricité, téléphone, câble

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux constructions le seront également.

Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Une tolérance de 1 m est admise pour permettre l'édification d'un nombre entier d'étages droits. Une tolérance de 3 m est également admise pour les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires à la construction.

2. Quand un bâtiment est édifié à l'angle de deux voies, c'est la hauteur maximum possible sur la voie la plus large qui sera prise en compte, cette disposition étant applicable sur une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement ou du recul d'alignement sur la voie la plus large.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives
- en retrait de ces limites et, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4

¹ Modification approuvée par délibération du 15.06.2023

m.

Toutefois, lorsque l'égout de toiture des constructions est situé sur la limite séparative, la toiture devra s'inscrire dans un gabarit de pente inférieure à 45° au-dessus du plan horizontal dont le point de départ sera l'égout de toiture, dans la limite des hauteurs fixées par l'article AU 10.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul par rapport aux limites parcellaires, sans qu'une distance minimale par rapport à ces limites ne leur soit imposée.

3. Les constructions et installations seront positionnées sur leur parcelle de manière à présenter un impact minimum sur les vues protégées indiquées aux documents graphiques.

Distance par rapport aux lisières de forêts : la distance de recul des constructions par rapport aux limites de parcelles forestières relevant du régime forestier ou non et des espaces boisés classés est préconisé à 30 mètres. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voire de risque en cas d'évènement climatique majeur.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces d'habitation et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

La valeur maximale du coefficient d'emprise des sols applicable à la zone est de 0,3

Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximum des constructions, mesurée en façade du domaine public à partir du sol naturel existant jusqu'au l'égout, au membron ou à l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée à 9 m.

Toutefois, en cas de modification ou d'extension d'une construction existante qui dépasserait ce seuil, la hauteur actuelle de la construction pourra être conservée.

2. Aucune hauteur maximale n'est imposée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions édictées ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.¹

¹ Modification approuvée par délibération du 15.06.2023

1. Aspect général :

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

Les antennes paraboliques doivent être implantées soit en toiture, soit en façade invisible de la rue. Leur surface sera dans tous les cas limitée à moins de 1 m².

Les coffrets gaz et électriques doivent recevoir le même traitement esthétique que leur support, ou ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques.
Les types architecturaux extra-régionaux sont interdits.

2. Toitures :

- les débords de toiture de moins de 0,50 m sont autorisés, les débords plus importants seront soumis à l'appréciation du service instructeur en fonction de la qualité archi du projet,
- les toitures seront au moins à deux pans principaux avec une pente comprise entre 30° et 45°,
- les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans le pan de toiture, ou s'ils font l'objet d'un parti architectural affirmé,
- les annexes non accolées à la construction principale auront une toiture à deux pans,
- les toitures terrasses sont interdites,
- les seuls matériaux de couverture autorisés sont les tuiles plates ou mécaniques de couleur rouge vieillie, les laves de grès, les essis de bois, l'ardoise naturelle,
- à l'exception des vérandas et des abris de jardin, les matériaux de couverture des annexes devront être d'une teinte la plus proche possible de celle du bâtiment principal.

3. Façades :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que les parpaings de ciment et les briques de montage est interdit,
- le blanc pur est interdit, de même que les revêtements en bardage métallique pour leur effet de brillance, et les bardages en matières plastiques,
- les revêtements de façades doivent être de la même teinte du sol à la toiture. Cette teinte pourra toutefois être déclinée suivant deux tonalités différentes pour permettre un traitement distinct des soubassements, encadrement de fenêtre et portes,
- à l'exception des vérandas et des abris de jardin, les annexes ou dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes ou dans des teintes proches de celles du bâtiment principal.

4. Ouvertures :

- les fenêtres de toitures seront autorisées si leur surface est inférieure à 1 m², et dans la mesure où elles sont axées avec l'ensemble des ouvertures de la façade. Les lucarnes et chiens assis sont interdits.

5. Clôtures :

- la hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la clôture,
- la hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 1,5 m.
- la hauteur totale des clôtures entre parcelles voisines ne peut excéder 2 m.
- les murs et murets doivent être enduits ou en pierre apparente,
- les clôtures à proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique et la sécurité routière.

Article 1AU 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

- constructions à usage d'habitation : il est exigé au moins :
 - 2 garages ou places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 30 m²,
 - 1 garage ou place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m²,
- constructions à usage commercial ou de services accueillant du public : il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente qu'elle soit couverte ou non,
- constructions à usage d'hôtels ou de restaurants : il est exigé au moins 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- constructions à usage industriel, artisanal, ou de services ne recevant habituellement pas de visiteurs : il est exigé au moins 1 place par emploi,
- constructions à usage de bureau : il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher,
- établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite : il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 2 lits,
- établissements d'enseignement : il est exigé au moins :
 - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré,
 - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.
 Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- pour tous les autres établissements, le stationnement des véhicules doit être adapté aux usages qu'ils supportent.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions ou installations, les places de stationnement manquantes pourront être réalisées sur un terrain situé à moins de 200 mètres du premier. Dans les cas spécifiques, il sera procédé à une analyse spécifique par les services compétents.

Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations

1. Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. À défaut, elles seront remplacées par des plantations de superficie au moins équivalentes.

2. Les espaces libres de construction doivent être aménagés et entretenus.

Les aires de stockage visibles depuis les voies et emprises publiques devront être masquées.

Dans les opérations d'ensemble d'une superficie supérieure à 1 ha, 10% de la superficie de l'opération sera réservée à la création d'espaces verts communs à tous les lots.

CHAPITRE 2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUY

Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

RAPPELS :

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'applique l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme,
2. les défrichements sont soumis à autorisation,
3. les clôtures sont soumises à déclaration.

Article 1AUY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions agricoles,
- le stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction et de loisirs,
- les abris légers pour le bétail¹,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les carrières et décharges sauf dans le secteur 1AUYc.1

Article 1AUY 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis, dans toute la zone 1 AUY et le secteur 1AUYc² dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées.
- les dépôts de véhicules, sous réserve d'être masqués par des écrans végétaux,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés,
- après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment d'une même destination, d'une surface de plancher développé hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit, dans la mesure où ce dernier n'avait pas été édifié illégalement (pour toute construction édifiée après la loi du 15 juin 1943, qui a donné au permis de construire son caractère obligatoire sur l'ensemble du territoire, quelle que soit l'importance de la commune, aussi bien dans le cadre de projets d'ensemble que pour les constructions isolées). Un permis de construire devra être déposé dans un délai de 2 ans suivant le sinistre.

¹ Modification approuvée par délibération du 15.06.2023

² Idem

De plus, dans le secteur 1AUYc, sont autorisées les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'exploitation d'une carrière et à son réaménagement.¹

- les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'exploitation d'une carrière et à son réaménagement dans le secteur 1AUYc.²

Article 1AUY 3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout accès nouveau à la RN 66 est interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc...

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse de longueur supérieure à 35 mètres doivent permettre le demi-tour des véhicules, y compris véhicules de secours, incendie, collecte des ordures ménagères, etc...

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

Article 1AUY 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

• Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques. L'évacuation directe des eaux ménagères et des effluents non traités dans les milieux naturels, fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les installations nouvelles doivent être conçues en système séparatif de manière à pouvoir être raccordées au réseau séparatif existant ou futur, aux frais du constructeur.

¹ Modification approuvée par délibération du 15.06.2023

² Idem

Il est conseillé de recourir, lorsque c'est possible, à des techniques d'assainissement alternatives afin de ne pas surcharger les réseaux existants.

- **Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs appropriés permettant l'évacuation et la gestion des eaux pluviales sur son terrain. Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle (noues, infiltration, bassin de rétention...). Si le traitement à la parcelle est impossible (à justifier), les eaux pluviales pourront être canalisées ¹ vers le réseau public, unitaire ou séparatif, si celui-ci existe à proximité. Dans ce cas, les rejets devront respecter les débits de fuite correspondant aux capacités des réseaux en place.

En cas de nécessité de dépollution des eaux pluviales, celles-ci devront faire l'objet d'un pré-traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel ou dans le réseau public.

- **Eaux résiduaires :**

Sans préjudice à la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3. Électricité, téléphone, câble

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux constructions le seront également.

Article 1AUUY 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article 1AUUY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf mention contraire portée aux documents graphiques, l'implantation des constructions et installations est autorisée :

- à l'alignement des voies publiques,
- en retrait par rapport à cet alignement et, dans ce cas, elle devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, la modification ou l'extension d'une construction existante pourra se faire jusqu'à la limite actuelle de la construction.

2. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront être édifiées en limite ou en recul par rapport à l'alignement.

Article 1AUUY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

¹ Modification approuvée par délibération du 15.06.2023

1. Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives,
- en retrait de ces limites et, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Toutefois, lorsque l'égout de toiture des constructions est situé sur la limite séparative, la toiture devra s'inscrire dans un gabarit de pente inférieure à 45° au-dessus du plan horizontal dont le point de départ sera l'égout de toiture.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul par rapport aux limites parcellaires, sans qu'une distance minimale par rapport à ces limites ne leur soit imposée.

3. Les constructions et installations seront positionnées sur leur parcelle de manière à présenter un impact minimum sur les vues protégées indiquées aux documents graphiques.

Distance par rapport aux lisières de forêts : la distance de recul des constructions par rapport aux limites de parcelles forestières relevant du régime forestier ou non et des espaces boisés classés est préconisé à 30 mètres. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voire de risque en cas d'évènement climatique majeur.

Article 1AU Y 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Pas de prescription

Article 1AU Y 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriel, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

La valeur maximale du coefficient d'emprise au sol applicable à la zone est de 0,5.

Article 1AU Y 10 - Hauteur maximale des constructions.

Pas de prescription

Article 1AU Y 11 - Aspect extérieur des constructions

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions édictées ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

1. Aspect général :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle. Les imitations de matériaux sont interdites. L'ensemble des couleurs de la construction respectera le nuancier de la Commune.

2. Clôtures :

Les clôtures à proximité des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties de bâtiments. À cet effet, les clôtures constituées d'un mur devront respecter une hauteur de murette limitée à 0,40 m qui devra être surmontée d'un dispositif à claire voie.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 3 m. En bordure de propriétés riveraines, les murs pleins peuvent être autorisés en vue de réduire les nuisances créées par les activités industrielles.

3. Impact visuel :

- Les installations techniques et dépôts visibles depuis les voies publiques et les limites séparatives doivent être plantées d'arbres à feuilles persistantes formant écran, de manière à les cacher.
- Les enseignes devront respecter la réglementation en vigueur dans la commune.
- Les panneaux solaires sont autorisés en orientation Sud-Est, Sud, Sud-Ouest ou Ouest, à condition que leur impact visuel soit modéré depuis les voies principales ouvertes au public.

Article 1AUY 12 - Stationnement des véhicules

1. Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

Article 1AUY 13 - Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 25 % du terrain doit être aménagée en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

2. Des plantations formant écrans seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m², des aires de stockages de matériaux et des aires de dépôts de véhicules. Lorsque la surface de ces aires excède 2 000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives.

CHAPITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

Zone destinée à être ouverte ultérieurement à l'urbanisation.

RAPPELS :

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'applique l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme,
2. les défrichements sont soumis à autorisation,
3. les clôtures sont soumises à déclaration.

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU 2.

Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'il s'agisse de l'adaptation ou de l'extension d'un bâtiment existant,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, dans la mesure où elles ne conduisent pas à la formation de délaissés inconstructibles,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à une activité implantée dans la zone,
- les abris de jardin, dans la limite de 20 m² de surface,
- les abris légers pour bétail, dans la limite de 50m² de surface, et ouverts sur au moins un côté.

Article 2AU 3 - Accès et voirie

Pas de prescription

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

Les terrains doivent présenter une surface suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du site.

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Une tolérance de 1 m est admise pour permettre l'édification d'un nombre entier d'étages droits.

Une tolérance de 3 m est également admise pour les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires à la construction.

2. Lorsqu'un bâtiment sera édifié à l'angle de deux voies, c'est la hauteur maximum possible sur la voie la plus large qui sera prise en compte, cette disposition étant applicable sur une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement ou du recul d'alignement sur la voie la plus large.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Distance par rapport aux lisières de forêts : la distance de recul des constructions par rapport aux limites de parcelles forestières relevant du régime forestier ou non et des espaces boisés classés est préconisé à 30 mètres. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voire de risque en cas d'évènement climatique majeur.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Pas de prescription

Article 2AU 9 - Emprise au sol

Pas de prescription

Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions.

Pas de prescription

Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions

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

Article 2AU 12 - Stationnement des véhicules

Pas de prescription

Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations

Pas de prescription

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Zone agricole protégée.

RAPPELS :

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'applique l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme,
2. les défrichements sont soumis à autorisation,
3. les clôtures sont soumises à déclaration.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En zone A : sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

En zone Aa : sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

En zone A : sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :

- les constructions des bâtiments d'exploitation, classés ou non, destinés à abriter les récoltes, les animaux et le matériel agricole et les équipements liés et nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont strictement indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole et dans la mesure où elles sont édifiées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles nécessitant un gardiennage, sur des terrains participant à l'exploitation. Elles sont limitées à une seule habitation au maximum par exploitation,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics,
- les équipements d'infrastructure, ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés,
- les entrepôts, uniquement si leur implantation est strictement nécessaire à l'activité agricole,
- les installations pour la production d'énergie éolienne, uniquement si celles-ci sont strictement nécessaires à l'activité agricole,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre à condition qu'il présente un volume et des aspects comparables à la construction existante avant le sinistre, à la date d'opposabilité du présent document, et ceci dans un délai de 2 ans.

Article A 3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout nouvel accès à la RN 57 ou à la RN 66 est interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc...

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la parcelle est desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, le branchement à ce réseau est obligatoire.

2. Assainissement

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, conformément à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Les constructions et installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau quand il sera réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En cas de création par la commune d'un réseau d'assainissement postérieurement à l'édification de la construction, les propriétaires seront tenus de raccorder à leurs frais leur construction à ce réseau, dans la mesure où il est établi sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voie privée ou de servitude de passage.

Il est conseillé de recourir, lorsque c'est possible, à des techniques d'assainissement alternatives afin de ne pas surcharger les réseaux existants.

3. Électricité, téléphone, câble

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux constructions le seront également.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Les terrains doivent présenter une surface suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du site.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions et installations nouvelles doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

La modification ou l'extension d'une construction existante pourra se faire dans le prolongement de la façade existante.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1. Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives
- en retrait de ces limites et, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.
- en retrait des limites des zones U et A, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade du bâtiment et au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 50 m.

Toutefois, lorsque l'égout de toiture des constructions est situé sur la limite séparative, la toiture devra s'inscrire dans un gabarit de pente inférieure à 45° au-dessus du plan horizontal dont le point de départ sera l'égout de toiture, dans la limite des hauteurs fixées par l'article A 10.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul par rapport aux limites parcellaires, sans qu'une distance minimale par rapport à ces limites ne leur soit imposée.

3. Les constructions doivent être implantées à 30 mètres minimum des espaces boisés soumis ou non au régime forestier. Les annexes (bûchers, remises, garages) peuvent en revanche être implantées dans cette bande.

4. Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 6 m. par rapport à la rive.

5. Les constructions et installations seront positionnées sur leur parcelle de manière à présenter un impact minimum sur les vues protégées indiquées aux documents graphiques.

Distance par rapport aux lisières de forêts : la distance de recul des constructions par rapport aux limites de parcelles forestières relevant du régime forestier ou non et des espaces boisés classés est préconisée à 30 mètres. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voire de risque en cas d'évènement climatique majeur.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

En tout point de deux constructions non contiguës, une distance d'au moins 4 mètres sera respectée entre les deux bâtiments.

Article A 9 - Emprise au sol

Pas de prescription

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée :

- à 12 m pour les constructions agricoles,
- à 9 m pour les constructions à usage d'habitation ou les autres constructions résultant de la diversification agricole.

Aucune hauteur maximale n'est imposée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions édictées ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.¹

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

B Sont interdits :

- les bardeaux métalliques pour leurs effets de brillance; le zinc non réfléchissant étant en revanche autorisé,
- les teintes vives et le blanc pur. Les teintes utilisées seront conformes au nuancier mis en place par la commune.

C Façades et ouvertures

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que les parpaings de ciment et les briques de montage est interdit,
- en cas de restauration, les portes cochères des fermes sont à conserver.

D La hauteur totale des clôtures, mesurée du côté de la voie publique à partir du sol existant jusqu'à leur sommet, ne peut excéder 2 m, sauf si les contraintes d'exploitation technique d'exploitation l'imposent.

Les clôtures à proximité des virages et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique et la sécurité routière.

E Les dépôts autorisés doivent être aménagés de façon à ne pas être visibles depuis les voies publiques ; ils doivent être aménagés et entretenus de manière à ce que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

¹ Modification approuvée par délibération du 15.06.2023

F En outre, pour les constructions à usage d'habitation :

1. Aspect général :

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

Les antennes paraboliques doivent être implantées soit en toiture, soit en façade invisible depuis les emprises publiques. Leur surface sera dans tous les cas limitée à moins de 1 m².

Les coffrets gaz et électriques doivent recevoir le même traitement esthétique que leur support, ou ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques.

Les types architecturaux extrarégionaux sont interdits.

2. Toitures :

- les débords de toiture de moins de 0,50 m sont autorisés, les débords plus importants seront soumis à l'appréciation du service instructeur en fonction de la qualité architecturale du projet.
- les toitures seront à deux pans principaux avec une pente comprise entre 30° et 45°,
- les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans le pan de toiture, ou s'ils font l'objet d'un parti architectural affirmé,
- les annexes non accolées à la construction principale auront une toiture à deux pans,
- les toitures terrasses sont interdites,
- les seuls matériaux de couverture autorisés sont les tuiles plates ou mécaniques de couleur rouge vieillie, les laves de grès, les essis de bois, l'ardoise naturelle.
- à l'exception des vérandas et des abris de jardin, les matériaux de couverture des annexes devront être d'une teinte la plus proche possible de celle du bâtiment principal.

3. Façades :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que les parpaings de ciment et les briques de montage est interdit,
- le blanc pur est interdit, de même que les revêtements en bardage métallique pour leur effet de brillance, et les bardages en matières plastiques.
- les revêtements de façades doivent être de la même teinte du sol à la toiture. Cette teinte pourra toutefois être déclinée suivant deux tonalités différentes pour permettre un traitement distinct des soubassements, encadrement de fenêtre et portes.
- à l'exception des vérandas et des abris de jardin, les annexes ou dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes ou dans des teintes proches de celles du bâtiment principal.

4. Ouvertures :

- les fenêtres de toitures seront autorisées si leur surface est inférieure à 1 m², et dans la mesure où elles sont axées avec l'ensemble des ouvertures de la façade. Les lucarnes et chiens assis sont interdits.

5. Clôtures :

- la hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la clôture,
- la hauteur totale des clôtures sur voie publique ne peut excéder 1,5 m,
- la hauteur totale des clôtures entre parcelles voisines ne peut excéder 2 m,
- les murs et murets doivent être enduits ou en pierre apparente,

- les clôtures à proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique et la sécurité routière.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies et publiques.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. Les plantations nouvelles devront être réalisées préférentiellement à partir d'espèces locales, en forme de haie ou de bosquets suivant les essences.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est concernée pour partie par le risque d'inondations (voir documents graphiques). Pour les prescriptions appliquées à ces zones, se référer au règlement du PPRI de la Moselle Amont.

Les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale doivent être préservées de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation.

RAPPELS:

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'applique l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme,
2. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
3. les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,
4. les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés,
5. les clôtures sont soumises à déclaration

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions industrielles,
- les dépôts de véhicules,
- les parcs d'attraction et de loisirs,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges sauf dans le secteur Nc.¹

De plus, dans les secteurs NI :

- les constructions liées à l'artisanat

De plus, dans l'ensemble de la zone, hors secteurs Na :

- les exploitations agricoles
- l'adaptation et l'extension des constructions existantes les constructions à usage de bureaux, d'hébergement hôtelier, de services, de commerces et d'artisanat.

De plus, dans l'ensemble de la zone, hors secteurs NI et Np :

- les aires de jeux et de sports

De plus, dans l'ensemble de la zone, hors secteurs Np :

- le stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- les habitations légères de loisirs

De plus, dans l'ensemble de la zone, hors les secteurs Nv :

- les terrains bâtis ou non bâtis qui permettent l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

¹ Modification approuvée par délibération du 15.06.2023

De plus, dans les secteurs Ni :

- toutes les occupations ou utilisations du sol, sont interdites en raison du caractère inondable du terrain.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :

Dans les zones N :

- les constructions à usage d'habitation, de bureaux, d'hébergement hôtelier, de services, de commerces et d'artisanat, uniquement s'il s'agit de l'adaptation, d'un changement de destination ou de l'extension d'une construction existante.
- les entrepôts, uniquement si la construction est liée et nécessaire à une activité implantée dans la zone
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés.
- les abris des chasse et les abris pour animaux ouverts sur un côté.

Dans les zones Na :

- les constructions à usage d'habitation, uniquement si la construction est liée et nécessaire à une activité implantée dans la zone,
- les constructions à usage de bureaux, d'hébergement hôtelier, de services, de commerces et d'artisanat, uniquement s'il permet la diversification de l'activité agricole,
- les exploitations agricoles, uniquement s'il s'agit de l'adaptation ou de l'extension d'une construction existante,
- les entrepôts, uniquement si la construction est liée et nécessaire à une activité implantée dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés.

Dans les zones NI :

- les constructions à usage d'habitation et de bureaux, uniquement s'ils sont nécessaires à la pratique de sports ou de loisirs, à la surveillance du site ou à l'entreposage du matériel nécessaire à cette pratique,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de services et de commerces, uniquement s'il s'agit de l'adaptation, d'un changement de destination ou de l'extension d'une construction existante,
- les entrepôts, uniquement s'ils sont nécessaires à la pratique de sports ou de loisirs, à la surveillance du site ou à l'entreposage du matériel nécessaire à cette pratique,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés.

Dans le secteur Np :

- les constructions à usage d'habitation, de bureaux, d'hébergement hôtelier, de services, de commerces et d'artisanat, uniquement s'il s'agit de l'adaptation, d'un changement de destination ou de l'extension d'une construction existante.
- les exploitations agricoles, uniquement s'il s'agit de l'adaptation ou de l'extension d'une construction existante,
- les entrepôts, uniquement s'ils sont nécessaires à la pratique de sports ou de loisirs, à la surveillance du site ou à l'entreposage du matériel nécessaire à cette pratique,
- les services publics et équipements d'intérêt collectif, uniquement s'ils sont nécessaires à la pratique de sports ou de loisirs, à la surveillance du site ou à l'entreposage du matériel nécessaire à cette pratique,
- le stationnement de caravanes, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs, uniquement sur les terrains aménagés à cet effet.

Dans le secteur Nv :

- les terrains bâtis ou non bâtis qui permettent l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Dans le secteur Nc :

- les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'exploitation d'une carrière et à son réaménagement.¹

Article N 3 - Accès et voirie**1. Accès**

Tout nouvel accès à la RN 57 ou à la RN 66 (zone N) est interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc...

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article N 4 - Desserte par les réseaux.**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la parcelle est desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, le branchement à ce réseau est obligatoire.

2. Assainissement

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, conformément à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Les constructions et installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau quand il sera réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

¹ Modification approuvée par délibération du 15.06.2023

En cas de création par la commune d'un réseau d'assainissement postérieurement à l'édification de la construction, les propriétaires seront tenus de raccorder à leurs frais leur construction à ce réseau, dans la mesure où il est établi sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voie privée ou de servitude de passage.

Il est conseillé de recourir, lorsque c'est possible, à des techniques d'assainissement alternatives afin de ne pas surcharger les réseaux existants.

3. Électricité -téléphone - câble :

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux constructions le seront également.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Les terrains doivent présenter une surface suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du site.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions et installations nouvelles doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

La modification ou l'extension d'une construction existante pourra se faire jusqu'à la limite actuelle de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives
- en retrait de ces limites et, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Toutefois, lorsque l'égout de toiture des constructions est situé sur la limite séparative, la toiture devra s'inscrire dans un gabarit de pente inférieure à 45° au-dessus du plan horizontal dont le point de départ sera l'égout de toiture, dans la limite des hauteurs fixées par l'article N 10.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul par rapport aux limites parcellaires, sans qu'une distance minimale par rapport à ces limites ne leur soit imposée.

3. Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 30 mètres minimum des espaces boisés soumis au régime forestier. Les annexes (bûchers, remises, garages) peuvent en revanche être implantées dans cette bande.

4. Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 6 m par rapport à la rive.

5. Les constructions et installations seront positionnées sur leur parcelle de manière à présenter un impact minimum sur les vues protégées indiquées aux documents graphiques.

Distance par rapport aux lisières de forêts : la distance de recul des constructions par rapport aux limites de parcelles forestières relevant du régime forestier ou non et des espaces boisés classés est préconisé à 30 mètres. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voire de risque en cas d'évènement climatique majeur.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription

Article N 9 - Emprise au sol

La surface maximale autorisée pour les abris de chasse et pour animaux ne peut excéder 50m².

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions, mesurée en façade du domaine public à partir du point le plus bas du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée à 9 m.

La hauteur maximum des abris de jardin et des abris légers pour bétail, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, est fixée à 3 m.

La hauteur maximale des abris de chasse et des abris pour animaux est fixée à 4 m.

Aucune hauteur maximale n'est imposée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux installations nécessaires à l'exploitation des carrières.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes. Ces extensions devront être réalisées sans augmentation de la hauteur initiale.

Dans le secteur NI :

La hauteur maximum des habitations légères de loisirs, mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, est fixée à 4 m.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions édictées ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.¹

A Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de

¹ Modification approuvée par délibération du 15.06.2023

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.

B Sont interdits :

- les bardeaux métalliques pour leurs effets de brillance ; le zinc non réfléchissant étant en revanche autorisé,
- les teintes vives et le blanc pur. Les teintes utilisées seront conformes au nuancier mis en place par la commune.

C Façades et ouvertures

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que les parpaings de ciment et les briques de montage est interdit,
- en cas de restauration, les portes cochères des fermes sont à conserver.

D La hauteur totale des clôtures, mesurée du côté de la voie publique à partir du sol existant jusqu'à leur sommet, ne peut excéder 2 m.

Les clôtures à proximité des virages et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique et la sécurité routière.

E Les dépôts autorisés doivent être aménagés de façon à ne pas être visibles depuis les voies publiques ; ils doivent être aménagés et entretenus de manière à ce que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

F En outre, pour les constructions à usage d'habitation :

1. Aspect général :

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

Les antennes paraboliques doivent être implantées soit en toiture, soit en façade invisible des emprises publiques. Leur surface sera dans tous les cas limitée à moins de 1 m².

Les coffrets gaz et électriques doivent recevoir le même traitement esthétique que leur support, ou ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques.

Les types architecturaux extrarégionaux sont interdits.

2. Toitures :

- les débords de toiture de moins de 0,50 m sont autorisés, les débords plus importants seront soumis à l'appréciation du service instructeur en fonction de la qualité architecturale du projet,
- les toitures seront à deux pans principaux avec une pente comprise entre 30° et 45°,
- les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans le pan de toiture, ou s'ils font l'objet d'un parti architectural affirmé,
- les annexes non accolées à la construction principale auront une toiture à deux pans,
- les toitures terrasses sont interdites,
- les seuls matériaux de couverture autorisés sont les tuiles plates ou mécaniques de couleur rouge vieillie, les laves de grès, les essis de bois, l'ardoise naturelle.
- à l'exception des vérandas et des abris de jardin, les matériaux de couverture des annexes devront être d'une teinte la plus proche possible de celle du bâtiment principal.

3. Façades :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que les parpaings de ciment et les briques de montage est interdit,
- le blanc pur est interdit, de même que les revêtements en bardage métallique pour leur effet de brillance, et les bardages en matières plastiques.
- les revêtements de façades doivent être de la même teinte du sol à la toiture. Cette teinte pourra toutefois être déclinée suivant deux tonalités différentes pour permettre un traitement distinct des soubassements, encadrement de fenêtre et portes.
- à l'exception des vérandas et des abris de jardin, les annexes ou dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes ou dans des teintes proches de celles du bâtiment principal.

4 - Ouvertures :

- les fenêtres de toitures seront autorisées si leur surface est inférieure à 1 m², et dans la mesure où elles sont axées avec l'ensemble des ouvertures de la façade. Les lucarnes et chiens assis sont interdits.

5 - Clôtures :

- la hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la clôture,
- la hauteur totale des clôtures sur voie publique ne peut excéder 1,5 m,
- la hauteur totale des clôtures entre parcelles voisines ne peut excéder 2 m,
- les murs et murets doivent être enduits ou en pierre apparente,
- les clôtures à proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique et la sécurité routière.

Article N 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

1. Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. Les plantations nouvelles devront être réalisées préférentiellement à partir d'espèces locales, en forme de haie ou de bosquets suivant les essences.

2. Les plantations nouvelles seront choisies de telle sorte que leur croissance ne puisse pas compromettre, à terme, les vues protégées indiquées aux documents graphiques :

- les essences de faible ou moyen développement, telles que le charme, le frêne, l'érable, les sorbiers et alisiers sont préconisées,
- les arbres de grand développement, tels que les conifères, peupliers et tilleuls sont proscrits.

Dans le secteur NI :

Les espaces libres des terrains de camping et de caravaning, ainsi que les espaces libres des aires où sont installées des habitations légères de loisirs, doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige minimum pour 2 emplacements de tente ou de caravane, et 2 arbres de haute tige minimum par habitation légère de loisirs.

Lorsque la superficie totale d'un terrain de camping ou d'une aire d'implantation d'habitations légères de loisirs dépasse 5 000 m², elle est divisée par des rangées d'arbres de haute tige ou

des haies vives en unités ayant au plus 2 500 m² de superficie. Le terrain dispose en outre d'un espace planté commun représentant au moins 10 % de la superficie totale du terrain de camping ou de l'aire d'implantation d'habitations légères de loisirs.

Dans le secteur Np :

Les constructions devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP édictées pour les zones vertes.

CHAPITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

La zone NH correspond à des secteurs de hameaux

RAPPELS:

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'applique l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme,
2. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
3. les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,
4. les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés,
5. les clôtures sont soumises à déclaration

Article NH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- les constructions industrielles et agricoles,
- les commerces et entrepôts commerciaux,
- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation,
- les dépôts de véhicules et garages pour caravanes,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes isolées,
- le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

Article NH 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes:

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- Les aménagements et extensions des installations classées existantes ou autorisées dès lors qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité et sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à des travaux de constructions autorisées, à l'aménagement de la parcelle pour des activités de loisirs, et à la construction d'infrastructures.

Article NH 3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc...

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse de longueur supérieure à 35 mètres doivent permettre le demi-tour des véhicules, y compris véhicules de secours, incendie, collecte des ordures ménagères, etc...

Article NH 4 - Desserte par les réseaux.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la parcelle est desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, le branchement à ce réseau est obligatoire.

2. Assainissement

• Eaux usées :

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, conformément à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Les constructions et installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau quand il sera réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En cas de création par la commune d'un réseau d'assainissement postérieurement à l'édification de la construction, les propriétaires seront tenus de raccorder à leurs frais leur construction à ce réseau, dans la mesure où il est établi sous une voie publique à laquelle ces immeubles peuvent être raccordés, soit directement, soit par l'intermédiaire de voie privée ou de servitude de passage.

Il est conseillé de recourir, lorsque c'est possible, à des techniques d'assainissement alternatives afin de ne pas surcharger les réseaux existants.

- **Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs appropriés permettant l'évacuation et la gestion des eaux pluviales sur son terrain. Il pourra les canaliser vers le réseau public, unitaire ou séparatif, si celui-ci existe à proximité. Dans ce cas, les rejets devront respecter les débits de fuite correspondant aux capacités des réseaux en place.

En cas de nécessité de dépollution des eaux pluviales, celles-ci devront faire l'objet d'un pré-traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel ou dans le réseau public.

Dans la mesure du possible, des dispositifs d'assainissement alternatifs seront privilégiés pour la gestion des eaux pluviales (noues, bassin de rétention, etc.)

- **Eaux résiduaires :**

Sans préjudice à la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles et artisanales est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3. Électricité - téléphone - câble :

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux constructions le seront également.

Article NH 5 - Caractéristiques des terrains

Les terrains doivent présenter une surface suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du site.

Article NH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions et installations nouvelles doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer .

La modification ou l'extension d'une construction existante pourra se faire jusqu'à la limite actuelle de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article NH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives
- en retrait de ces limites et, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Toutefois, lorsque l'égout de toiture des constructions est situé sur la limite séparative, la toiture devra s'inscrire dans un gabarit de pente inférieure à 45° au-dessus du plan horizontal dont le point de départ sera l'égout de toiture, dans la limite des hauteurs fixées par l'article NH 10.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul par rapport aux limites parcellaires, sans qu'une distance minimale par rapport à ces limites ne leur soit imposée.

3. Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 30 mètres minimum des espaces boisés soumis au régime forestier. Les annexes (bûchers, remises, garages) peuvent en revanche être implantées dans cette bande.

4. Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 6 m par rapport à la rive.

5. Les constructions et installations seront positionnées sur leur parcelle de manière à présenter un impact minimum sur les vues protégées indiquées aux documents graphiques.

Distance par rapport aux lisières de forêts : la distance de recul des constructions par rapport aux limites de parcelles forestières relevant du régime forestier ou non et des espaces boisés classés est préconisé à 30 mètres. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voire de risque en cas d'évènement climatique majeur.

Article NH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription

Article NH 9 - Emprise au sol

Pas de prescription

Article NH 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions, mesurée en façade du domaine public à partir du point le plus bas du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée à 9 m.

La hauteur maximum des abris de jardin et des abris légers pour bétail, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, est fixée à 3 m.

Aucune hauteur maximale n'est imposée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux installations nécessaires à l'exploitation des carrières.

Article NH 11 - Aspect extérieur des constructions

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions édictées ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.¹

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

B. Sont interdits :

- les bardeaux métalliques pour leurs effets de brillance ; le zinc non réfléchissant étant en revanche autorisé,
- les teintes vives et le blanc pur. Les teintes utilisées seront conformes au nuancier mis en place par la commune.

C. Façades et ouvertures :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que les parpaings de ciment et les briques de montage est interdit,
- en cas de restauration, les portes cochères des fermes sont à conserver.

D. La hauteur totale des clôtures, mesurée du côté de la voie publique à partir du sol existant jusqu'à leur sommet, ne peut excéder 2 m.

Les clôtures à proximité des virages et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique et la sécurité routière.

E. Les dépôts autorisés doivent être aménagés de façon à ne pas être visibles depuis les voies publiques ; ils doivent être aménagés et entretenus de manière à ce que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

F. En outre, pour les constructions à usage d'habitation :

1. Aspect général :

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

Les antennes paraboliques doivent être implantées soit en toiture, soit en façade invisible des emprises publiques. Leur surface sera dans tous les cas limitée à moins de 1 m².

Les coffrets gaz et électriques doivent recevoir le même traitement esthétique que leur support, ou ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques.

Les types architecturaux extra-régionaux sont interdits.

2. Toitures :

¹ Modification approuvée par délibération du 15.06.2023

- les débords de toiture de moins de 0,50 m sont autorisés, les débords plus importants seront soumis à l'appréciation du service instructeur en fonction de la qualité architecturale du projet,
- les toitures seront à deux pans principaux avec une pente comprise entre 30° et 45°,
- les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans le pan de toiture, ou s'ils font l'objet d'un parti architectural affirmé,
- les annexes non accolées à la construction principale auront une toiture à deux pans,
- les toitures terrasses sont interdites,
- les seuls matériaux de couverture autorisés sont les tuiles plates ou mécaniques de couleur rouge vieillie, les laves de grès, les essis de bois, l'ardoise naturelle.
- à l'exception des vérandas et des abris de jardin, les matériaux de couverture des annexes devront être d'une teinte la plus proche possible de celle du bâtiment principal.

3. Façades :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que les parpaings de ciment et les briques de montage est interdit,
- le blanc pur est interdit, de même que les revêtements en bardage métallique pour leur effet de brillance, et les bardages en matières plastiques.
- les revêtements de façades doivent être de la même teinte du sol à la toiture. Cette teinte pourra toutefois être déclinée suivant deux tonalités différentes pour permettre un traitement distinct des soubassements, encadrement de fenêtre et portes.
- à l'exception des vérandas et des abris de jardin, les annexes ou dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes ou dans des teintes proches de celles du bâtiment principal.

4. Ouvertures :

- les fenêtres de toitures seront autorisées si leur surface est inférieure à 1 m², et dans la mesure où elles sont axées avec l'ensemble des ouvertures de la façade. Les lucarnes et chiens assis sont interdits.

5. Clôtures :

- la hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la clôture,
- la hauteur totale des clôtures sur voie publique ne peut excéder 1,5 m,
- la hauteur totale des clôtures entre parcelles voisines ne peut excéder 2 m,
- les murs et murets doivent être enduits ou en pierre apparente,
- les clôtures à proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique et la sécurité routière.

Article NH 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Article NH 13 - Espaces libres et plantations

1. Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. Les plantations nouvelles devront être réalisées préférentiellement à partir d'espèces locales, en forme de haie ou de bosquets suivant les essences.

2. Les plantations nouvelles seront choisies de telle sorte que leur croissance ne puisse pas compromettre, à terme, les vues protégées indiquées aux documents graphiques :

- les essences de faible ou moyen développement, telles que le charme, le frêne, l'érable, les sorbiers et alisiers sont préconisées,
- les arbres de grand développement, tels que les conifères, peupliers et tilleuls sont proscrits.