

## ZONE U

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

### CARACTERE DE LA ZONE

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

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

Elle comprend un secteur Ua, correspondant au centre ancien et un secteur Ub correspondant aux zones d'extension plus récentes de l'urbanisation.

Cette zone est concernée partiellement par **un risque de sismicité très faible et un aléa retrait-gonflement des argiles de faible à moyen.**

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

#### Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.

#### Article U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute nouvelle construction à usage agricole, exceptées celles autorisées sous condition à l'article U-2,
- Les constructions à usage industriel,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur ou égal à 100 m<sup>2</sup> ou supérieur ou égal à 2 mètres sauf ceux visés à l'article 2 ;
- Les installations classées,
- Les carrières ou décharges,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le symbole ★ sur les plans graphiques (sauf travaux d'entretien pour la ripisylve),
- Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques).

## **Article U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'artisanat à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Les constructions à usage agricole à condition :
  - a) qu'il s'agisse d'une extension d'une activité agricole existante ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
- les affouillements et exhaussements du sol supérieur ou égal à 100 m<sup>2</sup> ou supérieur ou égal à 2 mètres sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- Les équipements publics et les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (canalisation de transport de gaz, d'électricité...).

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

### **Article U 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,5 mètres d'emprise.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- Les cheminements piétonniers repérés sur les documents graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6 du Code de l'Urbanisme.

## **II- Accès**

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

En dehors de l'agglomération, aucun accès direct nouveau ne sera autorisé sur les RD918 et RD918E.

## **Article U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2kg/j de DBO5, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

#### **2. Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est à la parcelle. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

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

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain (y compris pour les branchements individuels).

### **Article U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **Article U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- Dans le secteur Ua, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales projetées doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
- Sauf disposition graphique particulière sur les plans de zonage (hameau de Budange), dans le secteur Ub, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction principale projetée ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

- Dans le secteur Ua, sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement, la construction doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.
- Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Pour les constructions

dont la hauteur absolue est inférieure ou égale à 5 mètres, l'implantation sur limite est autorisée.

- Dans le secteur Ub, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
- Un recul de 30 m des constructions à usage d'habitation par rapport aux forêts relevant du régime forestier est à respecter. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes non habitables de type abris de jardin, garage, piscine...
- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **Article U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Pas de prescription.

#### **Article U 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des abris de jardin est limitée à 20m<sup>2</sup> sur une même unité foncière.

#### **Article U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.
- Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieur à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
- Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 4 mètres.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **Article U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - o le volume et la toiture,

- les matériaux, l'aspect et la couleur,
  - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - l'adaptation au sol.
- Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque (colonne grecque ...) ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.
  - Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction et la tenue générale de l'harmonie du paysage.
  - Sont autorisés tous les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).
- Murs et façades :
- Pour les rénovations et les extensions, le travail sur les façades respectera la composition, les matériaux et l'ornementation d'origine.
  - Les couleurs des murs et des façades seront les couleurs traditionnellement employées dans la région : couleur pierre, chaux, sable, jaune ocré...
  - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés, briques creuses ... est interdit.
  - Les façades et les murs destinés à être enduits (y compris les murs de clôtures destinés à être enduits) seront enduits au mortier de chaux et de sable ou avec tout autre enduit d'aspect équivalent.
  - Les éléments de modénature en pierre (pierre de taille, d'encadrement, de chaînage) devront être en légère saillie par rapport à l'enduit.
  - L'utilisation en façade de carrelages, fausses pierres et bardages métalliques est interdit.
  - Sont interdits :
    - Les matériaux brillants ou de coloration vive,
    - les imitations de matériaux.
- Ouvertures :
- Dans le secteur Ua, sur le bâti ancien, les fenêtres plus larges que hautes sont interdites en façade sur rue, sauf pour les gerbières, les garages et les ouvertures destinées à l'aération des combles. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions pour lesquelles la majorité des ouvertures sont déjà plus larges que hautes.
  - Pour les rénovations et les extensions, les nouvelles baies devront tenir compte de la disposition des baies existantes et s'intégrer dans la composition d'ensemble en respectant notamment les alignements horizontaux et verticaux.

- Sont interdits :
  - La pose de volet roulant à caisson extérieur,
  - La suppression des volets bois,
  - Les éléments en creux tels que les loggias,
  - Dans le secteur Ua, les éléments de saillies tels que balcons, terrasses, auvents.
  
- Toitures
  
- Pour les toitures à deux pans à quatre pans :
  - Les matériaux de couverture devront rappeler les couleurs et la forme de la tuile (tons rouges).
  - Il pourra être fait exception à cette règle pour les installations liées à l'énergie solaire posées en toiture, les verrières, les vérandas et les piscines couvertes (arceaux transparents autorisés).
  - Les faitages devront être parallèles à l'axe de la rue ou de l'une des deux rues s'il s'agit d'une construction située à l'angle de deux rues.
  
- Les toitures à quatre pans ne sont autorisées que lorsque la construction est implantée à l'angle de deux rues.
  
- Les toitures terrasses, toits plats et toitures végétalisées sont autorisés.
  
- Les toitures à 2 pans inversés avec chéneau central sont interdites.
  
- Les lucarnes sont autorisées, si leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment.
  
- Menuiseries
  
- Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.
  
  
- Clôtures
  
- Les usoirs ne devront pas être clôturés.
- Les clôtures éventuelles seront constituées soit :
  - Par des murets avec enduis traditionnels,
  - Par des haies vives,
  - Par des murs pleins à condition de s'apparenter à la construction principale.
  
- Les murs de clôtures maçonnés existants (traditionnels) sont à conserver.
- Les clôtures ne devront pas dépasser 1,20m de hauteur totale.
  
  
- Adaptation au terrain naturel
  
- Afin d'intégrer au mieux le projet sur sa parcelle dans son environnement, le terrain fini sera adapté au plus près du terrain naturel. L'ensemble des accès aux constructions (entrée garage, accès jardin...) se fera de plain-pied avec le terrain naturel. Une tolérance de 0,50 m sera permise.
  
  
- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **Article U 12 - STATIONNEMENT**

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

- maison individuelle compris)	3 emplacements (garage
- studio ou 1 pièce	1 emplacement par logement
- logement de 2 pièces à 5 pièces	2 emplacements par logement
- logement de plus de 6 pièces	3 emplacements par logement
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle.
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>

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

### **Article U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement et les surfaces non indispensables à la circulation automobile, cyclable et piétonne doivent être plantées et/ou engazonnées et/ou aménagées.

Pour les plantations, les essences locales devront être privilégiées (alisier, aubépine, charme, chêne pédonculé, chêne sessile, cornouiller, églantier, érable, frêne, noisetier, orme, hêtre, lierre, framboisier, groseillier, néflier, merisier, peuplier, poirier, pommier, prunellier, pommier, saule, sureau, sorbier, tilleul, viorne).

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

#### **Article U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.