

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Risques : Cette zone est en partie ou en totalité concernée par l'aléa inondation du Madon et l'aléa du retrait et du gonflement des argiles.

*La zone est concernée par la traversée d'une canalisation de transport de gaz naturel.*

Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et ou prescriptions.

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

Dispositions particulières applicables :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sauf celles destinées à l'usage agricole.
2. Pour les éléments paysagers repérés au plan ★ (type calvaire, fontaine,...) :
  - la démolition, la destruction est interdite,
  - toute modification est admise sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
  - tout déplacement est admis à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public,
  - tout changement d'affectation est toléré à condition qu'il ne dénature pas l'élément paysager, que ce dernier ne perde pas de son intérêt.

#### ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à de nouvelles exploitations agricoles ou forestières.
- Les campings et stationnement de caravanes : les caravanes isolées, les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.
- Les carrières.

#### ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les cotes de plancher des constructions nouvelles respecteront une altitude de 230.00 NGF (sauf cote supérieure différente indiquée par une étude spécifique réalisée sur le Madon).
- Les annexes, dont les abris de jardin, sous réserve d'être liées à des habitations existantes sises sur la même unité foncière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

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

#### ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

##### 3.1. Accès

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

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

La dimension minimale des accès à retenir est :

- pour une maison unifamiliale un chemin de 3,50 mètres de large est suffisant. Toutefois, ceci suppose que ledit accès ne pourra être utilisé que pour desservir cette seule construction.
  - pour deux maisons ou plus ou pour un bâtiment comportant plus de un logement (à fortiori pour des bâtiments artisanaux, industriels, commerciaux, de services, etc.) la largeur de l'accès
    - o de plus de 15 mètres de long doit être de 5 mètres minimum,
    - o de moins de 15 mètres de long doit être de 3,5 mètres minimum.
- Les accès sont dimensionnés de manière à permettre aux véhicules de se croiser et de ne pas proposer une attente ou des manœuvres sur la voie publique en cas de conflit

### 3.2. Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 3.3- Protection

Les sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole - - - - ), seront conservés, en application du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### 4.1. Eau potable

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

### 4.2- Assainissement

Tout nouveau dispositif d'assainissement devra être conforme à la réglementation en vigueur.

### 4.3- Réseaux secs

Dans le chemin dit de défrètement, ainsi que pour toutes opérations de plus de deux habitations, l'ensemble des réseaux secs de nouvelles constructions devra être enfoui.

### 4.4. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

## **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

*Les règles édictées ci-après (6.1 à 6.3) s'appliquent au lot et non à l'unité foncière.*

6.1. Le long des RD et des autres voies, sauf indication contraire portée au plan, les constructions devront être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport :

- De l'alignement des voies automobiles
  - Des emplacements réservés figurant au plan
- Ce recul ne devra pas excéder 10 mètres sauf pour les annexes.

6.2- Pour la transformation, l'extension d'une construction existante observant un recul inférieur à ceux cités dans les articles précédents, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans être plus proche de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

6.3- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif, ou nécessaires au fonctionnement des services publics, ou concourant aux missions de services publics, les édifices publics monumentaux tels que les clochers, réservoirs, châteaux d'eau pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

## **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

*Les règles édictées ci-après (7.1 à 7.5) s'appliquent au lot et non à l'unité foncière.*

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

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

7.3- Pour la transformation, l'extension d'une construction existante observant un recul inférieur à ceux de l'article précédent, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans être plus proche de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

7.4- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif, ou nécessaires au fonctionnement des services publics, ou concourant aux missions de services publics, les édifices publics monumentaux tels que les clochers, réservoirs, châteaux d'eau pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

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

## **ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

---

*Les règles édictées ci-après s'appliquent au lot et non à l'unité foncière.*

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales 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 UB9 - EMPRISE AU SOL**

---

9.1. L'emprise au sol de toute construction principale ne doit excéder 50 % de l'unité foncière.

9.2- L'emprise au sol des annexes autre qu'une piscine extérieure ne devra dépasser les 30m<sup>2</sup> exceptés les abris de jardin qui ne devront dépasser les 15m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

10.1- Hauteur maximale

- La hauteur des abris ne devra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des autres constructions ne doit pas dépasser R+1+1 niveau de combles sans excéder 9 mètres à la faîtière et 6m à l'égout de toiture.
- La hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.2- Pour la transformation, l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à celles citées dans les articles ci-dessus, la hauteur autorisée sera dans la limite de la hauteur préexistante.

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

## ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

---

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

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

- la démolition, la destruction est interdite,
- toute modification est admise sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- tout déplacement est admis à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public,
- tout changement d'affectation est toléré à condition qu'il ne dénature pas l'élément paysager, que ce dernier ne perde pas de son intérêt.

11.2- Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade sur rue.

### 11.3- Toitures – Volumes pour les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances

11.3.1- Pour les bâtiments sur rue, le faîtage principal de la construction principale sera orienté parallèlement à la rue ou dans le sens de la rue.

11.3.2- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35° sauf pour les toitures terrasses.

11.3.3- Les couvertures-terrasses et toitures à une pente pourront toutefois être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments ou s'ils sont destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site.

11.3.4- La toiture de la construction principale sera à deux pans.

Pour les constructions autres que destinées à l'habitation et leurs dépendances et d'emprise supérieure de 250 m<sup>2</sup>, les toitures à 1 pan sont autorisées pour une meilleure intégration dans le site.

11.3.5- Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux :

- qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnellement utilisée en Lorraine de couleur rouge unie
- qui respectent l'aspect de la tuile en terre cuite traditionnellement utilisée en Lorraine.

Cette disposition ne s'applique pas aux flamandes, vérandas, panneaux solaires et autres équipements. Les règles 11.3.1 à 11.3.5 ne concernent pas les équipements d'infrastructure.

11.3.6- Les extensions de toitures existantes ne respectant pas ces règles sont autorisées dans la mesure du respect des caractéristiques existantes.

11.3.7- Les panneaux solaires sont dans le plan de la toiture.

### 11.4- Aspect et coloration de façade

11.4.1- Les façades en maçonnerie hormis celles en pierres de taille seront enduites ou auront l'aspect d'un bardage bois de ton naturel.

11.4.2- Les dépendances accolées à la construction principale auront la même teinte que cette dernière.

### 11.5- Huisseries

11.5.1- Les huisseries et volets roulants des constructions principales quels que soient leurs modèles seront posés en ménageant un tableau.

### 11.6- Clôtures

11.6.1- Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- d'un mur bahut enduit dont la hauteur n'excèdera pas 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...),
- d'un dispositif à claire-voie associé le cas échéant à une haie végétale

- d'une haie végétale.

11.6.2- Les clôtures comme les portillons et portails n'excéderont pas 2 mètres.

#### 11.7- Autres

11.7.1- les murs et toitures des dépendances et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale et ne pourront être réalisés avec des matériaux de fortune.

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

11.8- Les règles précisées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, etc...

### **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT**

---

12.1- Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

12.2- Constructions nouvelles à usage d'habitation :

- Pour les immeubles collectifs, 2 emplacements minimum par logement, aménagés hors voirie ouverte à la circulation.
- Pour une maison individuelle 3 emplacements minimum dont 2 au moins seront accessibles chacune directement depuis la voie ouverte à la circulation.

### **ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

Pour toute nouvelle construction à vocation d'habitation, le recours à des matériaux perméables sera obligatoire, excepté pour les terrasses et les voies d'accès y compris les descentes de garage.

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

---

### **ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Pas de prescription.

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

---

### **ARTICLE UB15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Pas de prescription.

### **ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Pas de prescription.