

La zone Urbaine couvre les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il est précisé que le ban communal est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible.

La zone U comporte 5 secteurs et 3 sous-secteurs :

1. Secteur U a : secteur désignant la partie originelle du village - « centre-village ».

Le secteur U a correspond à un secteur à dominante d'habitat regroupant les habitations les plus anciennes du village. Ce secteur se caractérise par une plus grande densité d'habitation, un tissu urbain qui se développe en ordre continu le long des principales voies structurantes de la localité et par une hauteur de construction plus importante. Ce secteur se caractérise également par le MUTTERBACH qui constitue une limite naturelle à l'urbanisation et marque une des entrées / sorties du village. Ces caractéristiques qui participent à l'identité du village doivent être conservées et développées.

Ce secteur comporte un sous-secteur.

- **Sous secteur U a i** : concerné par le risque INONDATION - expansion des crues du MUTTERBACH.

Les secteurs U a et U a i sont également concernés par le périmètre de protection de l'urbanisation à l'aval du barrage de l'Etang des Marais et de l'Etang du Welschhof en cas de rupture de barrage.

2. Secteur U b : secteur représentant l'extension du centre-village caractérisé par la présence d'activités économiques (fonderie, vétérinaire, exploitant agricole, centre équestre, ...).

Le secteur U b correspond à un secteur à dominante d'habitat, extension du centre-village, mais qui se caractérise par la présence au sein de ce tissu urbain d'activités économiques variées à maintenir et à soutenir.

Ce secteur comporte un sous-secteur.

- **Sous secteur U b i** : concerné par le risque INONDATION - expansion des crues du MUTTERBACH et par le périmètre de protection de l'urbanisation à l'aval du barrage de l'Etang des Marais en cas de rupture de barrage.

3. Secteur U c : secteur représentant l'extension du village caractérisé par un tissu pavillonnaire prédominant.

Le secteur U c correspond à un secteur à dominante d'habitat caractérisé par un tissu pavillonnaire se développant linéairement le long des voies secondaires de la commune. Les reculs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, laissant la place à de larges espaces verts engazonnés ou paysagers, ainsi que par l'implantation des constructions par rapport aux terrains naturels sont deux composantes à préserver et à développer.

Ce secteur comporte un sous-secteur.

- **Sous secteur U c L** : sous-secteur caractérisé par une extension urbaine à maîtriser s'étalant le long des rives de l'Etang des Marais. Ce sous-secteur se caractérise par la transformation d'un habitat léger et d'un habitat de résidences secondaires de loisirs vers un habitat de résidences principales. Ce développement nécessite de nouvelles directives d'urbanisme et de nouveaux équipements adaptés et nécessaires au fonctionnement de la zone.

4. Secteur U d : annexe urbaine de Belle-Vue : extension pavillonnaire située à l'extérieur de la commune se répartissant le long de la R.D. n°174 L

Le secteur U d correspond à un secteur d'habitat pavillonnaire qui s'est développé à l'extérieur du tissu urbain du village, le long de la R.D. n°174 L en périphérie du ban communal de Grundviller. Son développement doit être limité et encadré.

5. Secteur U x : secteur situé au bord de la R.D. n° 656 se caractérisant par l'exploitation d'une entreprise de Travaux Publics

Le secteur U x correspond à un secteur regroupant les usages des sols et les constructions liées à l'activité d'entreprise de Travaux Publics. Cette entreprise se situe le long de la R.D. n°656 et son développement doit être soutenu et son impact sur l'environnement (impact paysager entre autres) doit être maîtrisé.

NOTA :

les règles qui s'appliquent dans la zone U sont celles édictées dans les chapitres suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

1. USAGE DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE et DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A – USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS (Art. R. 151-30 et R151-36)

Concernant la zone U, ses secteurs et sous secteurs sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- ⇒ Les constructions destinées à l'industrie non compatibles avec le caractère et la vocation de la zone ;
- ⇒ Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt non compatibles avec le caractère et la vocation de la zone ;
- ⇒ Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- ⇒ Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc..) ;
- ⇒ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement ;
- ⇒ L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- ⇒ Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- ⇒ Les constructions et aménagements liés à des activités non compatibles avec le caractère et la vocation de la zone ;
- ⇒ Les stationnements et dépôts de tous véhicules et équipements de type caravanes, mobile-home ou équivalent, qui ne sont pas entreposés à l'intérieur d'un garage ou d'un hangar.

Sont autorisés les usages et affectations des sols suivants :

- ⇒ Les constructions, installations et aménagements compatibles avec le caractère et la vocation de la zone ;
- ⇒ Les constructions, installations et aménagements ne créant pas de nuisances et de risques à la sécurité de la population ;
- ⇒ Tous les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée.
- ⇒ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

En complément des prescriptions générales édictées ci-dessus, concernant les secteurs U a i - Ub et U b i sont interdits :

- ⇒ Toute construction nouvelle et extension de l'emprise au sol des constructions existantes inscrites dans le périmètre d'aléa fort de la zone d'expansion des crues du MUTTERBACH ;
- ⇒ Toute construction nouvelle et extension de l'emprise au sol des constructions existantes inscrites dans le périmètre des zones inondées en cas de rupture du barrage de l'Etang des Marais et de l'Etang du Welschhof ;
- ⇒ Tous travaux de nature à modifier les conditions d'écoulement des eaux (affouillements, exhaussements, murs, clôtures formant obstacles...) ;
- ⇒ Toute construction de bâtiments dits « sensibles » - Etablissement Recevant du Public type Ecole, Maisons de retraite, Salle polyvalente et tout autre établissement difficilement évacuable.
- ⇒ Tous les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée.

Concernant les secteurs U a i et U b i sont autorisés :

- ⇒ L'entretien courant des constructions existantes et les annexes à l'habitation limitées à 10 m² de surface de plancher à condition de ne pas aggraver les risques ni d'en provoquer de nouveaux ;
- ⇒ Dans les secteurs déjà urbanisés touchés par les crues, seules les « dents creuses » peuvent être urbanisées moyennant le respect des dispositions particulières destinées à limiter au maximum la vulnérabilité des constructions autorisées, telles qu'énoncées dans la circulaire du 24 janvier 1994, lesquelles constituent un exemple qui devra être adapté aux diverses situations locales, à savoir :
 - les sous-sols sont interdits dans toute la zone inondable (zone d'expansion des crues du MUTTERBACH et zone inondée en cas de rupture des digues de l'Étang du Welschhof et de l'Étang des Marais.
 - le premier niveau de plancher de toutes les constructions sera fixé à une cote qui permettra de le préserver du risque.
 - les remblais seront limités au strict nécessaire.

Pour toutes les constructions et les ouvrages qui sont autorisés, les constructeurs doivent prendre toutes les mesures nécessaires pour que ceux-ci résistent aux forces exercées par les écoulements de la crue telle qu'elle est définie dans l'Atlas des Zones Inondables du MUTTERBACH.

En complément des prescriptions générales, concernant le secteur U b sont autorisés :

- ⇒ Les constructions, installations et aménagements compatibles avec le caractère et la vocation de la zone et ceux nécessaires au développement économique des entreprises existantes au sein du tissu d'habitation, sous présentation d'objectifs motivés, à condition qu'ils ne créent pas de nuisances supplémentaires et de risques pour la population et qu'ils respectent les directives résultant du risque de rupture du barrage de l'Étang des Marais.

En complément des prescriptions générales, concernant le secteur U d sont interdits :

- ⇒ Toutes les constructions, installations et aménagements nécessitant la création d'un nouvel accès sur la R.D. n°174 L ;
- ⇒ Tous les dépôts de matière issus d'activités privés (dépôts et stockages de toute nature et de tout volume).
- ⇒ Tous les équipements, installations et constructions qui compromettent la qualité paysagère et la qualité des espaces naturels sensibles de la Prairie de Grundviller.
- ⇒ Toute construction nouvelle et extension de l'emprise au sol des constructions existantes non inscrites dans le périmètre actuellement urbanisé ;
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol d'une profondeur et hauteur supérieure à 1m (hors terrassements nécessaires aux fondations des constructions) et s'ils ne sont pas liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée.
- ⇒ Les stationnements et dépôts de tous véhicules et équipements de type caravanes, mobile-home ou équivalent, qui ne sont pas entreposés à l'intérieur d'un garage ou d'un hangar.

En complément des prescriptions générales, concernant le secteur U d sont autorisés :

- ⇒ Les piscines et les bassins s'ils sont rattachés à l'habitation principale ;
- ⇒ Les constructions annexes et dépendances (hangar, serre, garage, abri de jardin, remise, abri à animaux de moins de 5m de hauteur au faîtage, ...), à condition que ces constructions ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher supplémentaires par unité foncière, ne compromettent pas la qualité paysagère des lieux et ne créent pas de nouvel accès sur la R.D. n°174 L ;

- ⇒ Les extensions des constructions existantes (dans la limite de 25 % de la surface de plancher de ces constructions existantes) qui respectent et ne perturbent pas le paysage environnant.

En complément des prescriptions générales, concernant le secteur U x sont interdits :

- ⇒ Toutes les constructions, installations et aménagements nécessitant la création d'un nouvel accès sur la R.D. n°656 ;
- ⇒ Tous les dépôts de matière issus de l'activité économique qui ne proposent pas d'aménagements ou de constructions participant à l'intégration paysagère (plantation de haies/arbres écran, murs écran, hangars de stockage, ... ;
- ⇒ Tous les équipements, installations et constructions qui compromettent la qualité paysagère lors de la traversée de la R.D. n°656.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol et s'ils ne sont pas liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée.
- ⇒ Les stationnements permanents et dépôts permanents de tous véhicules et équipements qui ne sont pas entreposés à l'intérieur d'un garage ou d'un hangar.

En complément des prescriptions générales, concernant le secteur U x sont autorisés :

- ⇒ Les constructions, installations et aménagements compatibles avec le caractère et la vocation économique de la zone, à condition qu'ils ne créent pas de nuisances supplémentaires et de risques nouveaux pour la population et les usagers du réseau routier départemental et qu'ils s'intègrent dans leur environnement (qualité de l'architecture, volume, couleur, qualité des matériaux, plantations d'accompagnement).

B – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS (Art. R. 151-30 et R151-36)

Pour le secteur **U a**, les destinations et sous-destinations de constructions sont les suivantes :

- **destination « habitation »** : logement, hébergement.
- **destination « commerce et activités de service »** : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, Cinéma.
- **destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »** : locaux et bureaux accueillant du public, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public.
- **destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »** : locaux et bureaux accueillant du public, locaux techniques et industriels.

Pour le secteur **U b**, les destinations et sous-destinations de constructions sont les suivantes :

- **destination « habitation »** : logement, hébergement.
- **destination « commerce et activités de service »** : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, Cinéma.
- **destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »** : locaux et bureaux accueillant du public, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public.
- **destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »** : locaux et bureaux accueillant du public, locaux techniques et industriels.

Pour le secteur **U c**, les destinations et sous-destinations de constructions sont les suivantes :

- **destination « habitation »** : logement, hébergement.
- **destination « commerce et activités de service »** : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique.
- **destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »** : locaux et bureaux accueillant du public.

Concernant le sous secteur **Uc L**, les destinations et sous-destinations des constructions « **commerce et activités de service** » ainsi que « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** » sont interdites.

Pour le secteur **U d**, les destinations et sous-destinations de constructions sont les suivantes :

- **destination « habitation »** : logement, hébergement.

Pour le secteur **U x**, les destinations et sous-destinations de constructions sont les suivantes :

- **destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »** : locaux et bureaux accueillant du public, locaux techniques et industriels, industrie, entrepôt.

C – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE (Art. R. 151-37 et R151-38)

Non réglementé.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent. Au cas par cas, il pourra être dérogé aux règles du présent chapitre dans le cadre d'une création architecturale originale et de qualité, proposant une réinterprétation du bâti traditionnel ou l'introduction de formes, techniques et matériaux contemporains, dès lors que le concepteur est en mesure de motiver et justifier ses choix sur la base de critères qualitatifs, et que cette création s'insère de façon harmonieuse et selon un concept global dans son environnement bâti, naturel et paysager.

Dans ce cas, une note architecturale explicative spécifique, établie par un architecte membre de l'Ordre des Architectes, sera transmise aux dossiers d'autorisations d'aménager et de construire. Elle comprendra entre autres :

- l'argumentaire architectural détaillé (concept, lignes de forces, volumes, matériaux, ...)
- tous les moyens graphiques permettant la compréhension du projet et l'appréciation de l'intégration des constructions par rapport au paysage environnant (perspectives, implantations par rapport aux terrains concernés par les aménagements projetés, vues de détail, ...).

De manière générale, il sera privilégié pour la conception des projets de construction des bâtiments, équipements et installations « écoresponsables » en terme de qualité de matériaux, d'intégration paysagère des constructions, d'emploi d'équipements favorisant les énergies renouvelables, de gestion alternative des eaux pluviales et de biodiversité, par la prise en compte du terrain et de l'environnement dans lequel il se trouve, par la qualité des traitements des surfaces libres non construites et par le choix d'une palette végétale respectueuse des espaces naturels environnants en accompagnement des réseaux de voies et chemins et en accompagnement des constructions.

Cette démarche est également à privilégier lors de tous travaux de constructions, d'entretien et/ou d'amélioration des habitations et autres bâtiments existants.

Le présent chapitre se décompose en fonction des caractéristiques du village de REMERING-LES-PUTTELANGE selon les typologies / morphologies urbaines et des typologies architecturales rencontrées . On distingue les entités urbaines suivantes :

- le centre village (secteurs Ua, Ua i, Ub, Ub i)
- l'extension pavillonnaire (secteurs Uc et Uc L)
- l'annexe urbaine de Belle-Vue (secteur Ud)
- secteur Ux lié à l'activité de Travaux Publics présente le long de la R.D. n°656

LE CENTRE VILLAGE

SECTEURS Ua, Ua i, Ub, Ub i

A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (Art. R. 151-39 et R151-40)

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

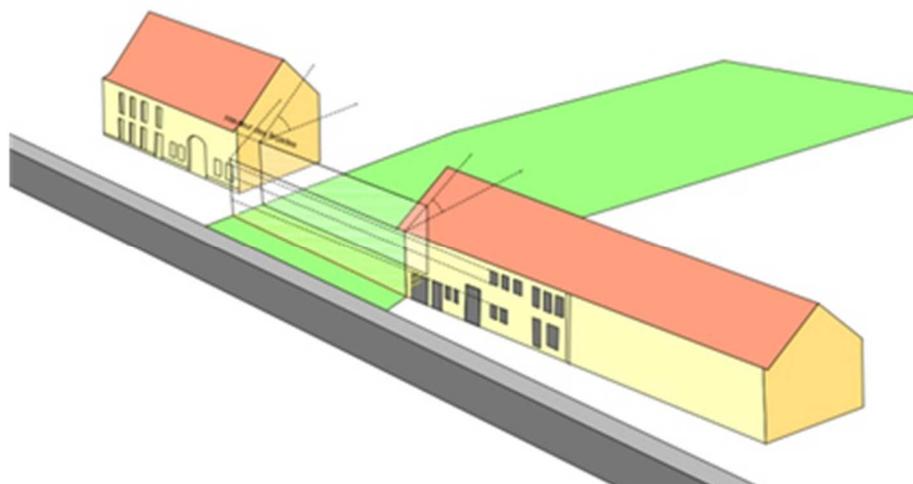
L'objectif au sein du centre village est de créer une entité villageoise cohérente. Les constructions qui lui sont associés participent directement à tenir les emprises des voies publiques et marquent par leur volumétrie la morphologie du village. Le caractère dominant est celui de la typologie "R+1 + combles", soit 2 niveaux et un niveau sous toiture. Afin de conforter cette caractéristique les hauteurs des constructions doivent être maîtrisées :

- La hauteur maximum des constructions principales au faîtage ne peut pas être supérieure à 12,00 m.
- La hauteur minimum des constructions principales au faîtage ne peut pas être inférieure à 6,00 m.

Pour rappel : les points de référence pour les mesures sont pris au point d'intersection entre l'axe de la voie et la perpendiculaire menant au milieu de la façade principale (hors annexe et garage) de l'unité foncière.

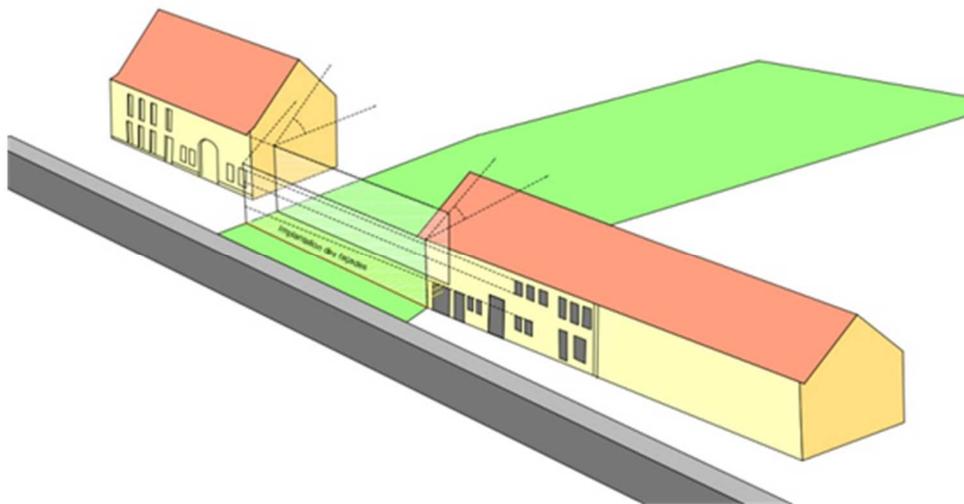
Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans le cas de réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant légalement autorisé dont la hauteur est supérieure ou inférieure aux hauteurs fixées ci-dessus. Dans ces cas, il est précisé que la hauteur maximale existante ne peut pas être dépassée.

Préconisation : dans le cas d'une mitoyenneté, la hauteur d'implantation des gouttières de la nouvelle construction reprendra celle de la construction voisine.

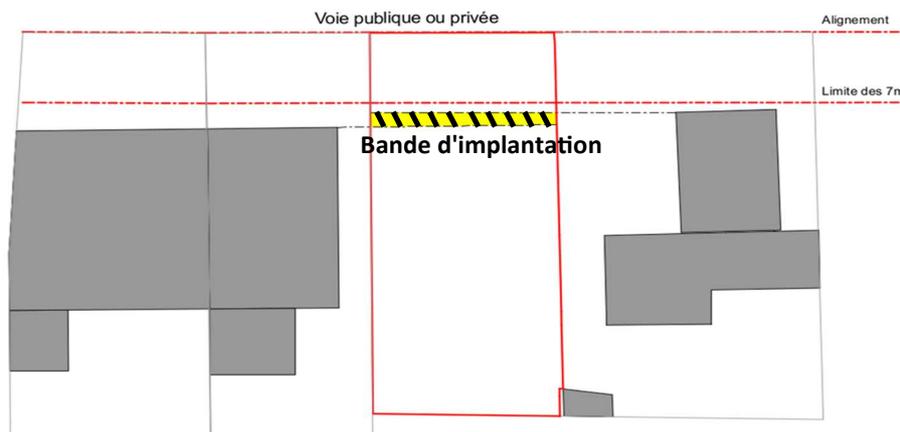


IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toujours dans l'idée de conforter le front de rue existant auquel les façades principales participent directement, et dans le but de tenir compte des impératifs actuels et futurs du stationnement, les implantations des constructions dans un alignement cohérent sont une nécessité.



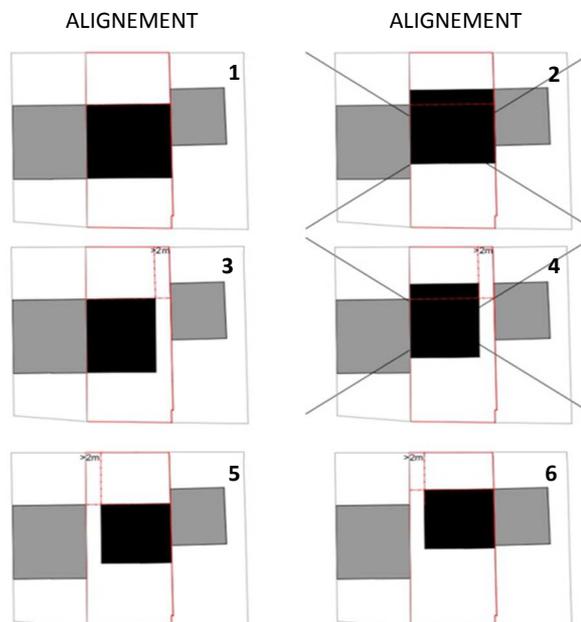
Afin de répondre à cet enjeu, la façade principale de l'ensemble des constructions s'implantera dans une bande comprise entre la façade la plus avancée et celle la moins avancée dans le prolongement des façades de la rue sans toutefois être inférieure à 5,00 m des limites de l'alignement des voiries (publiques et privées) et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. La marge de recul maximum est portée à 7,00 m lorsque des stationnements de véhicules sont prévues à l'avant du bâtiment donnant sur ces voies et emprises publiques.



Dans un respect des rapports de voisinage (vue, ombrage, etc.) des restrictions par rapport à la bande d'implantation pourront s'appliquer en cas de mitoyenneté avec des constructions voisines (cf. *implantation par rapport aux limites séparatives*).

Dans le cas où les constructions mitoyennes s'implantent sur la limite séparative :

- En cas d'une double mitoyenneté s'implanter en continuité de la façade la plus reculée (cas 1).
- En cas d'adossement sur la construction mitoyenne la plus reculée, implantation en continuité de sa façade (cas 3).
- En cas d'adossement sur la construction mitoyenne la plus avancée implantation possible dans la bande formée par la construction mitoyenne la plus avancée et celle la plus reculée (cas 5 et 6).

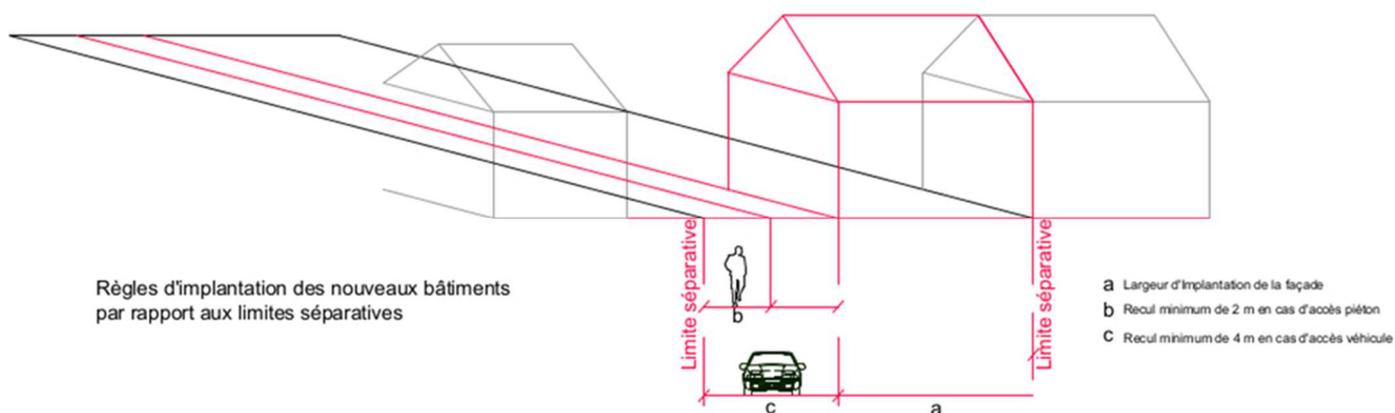


Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, équipements et installations publiques et d'intérêt général.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Afin d'aller vers des continuités de bâti dans les rues du centre bourg, les implantations sur les limites séparatives sont privilégiées :

Tout nouveau bâtiment s'implantera sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant au domaine public. [En cas de retrait. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, ne peut pas être inférieure à 2,00 mètres. Une bande d'accès véhicule de 4,00 mètres de la limite de propriété de l'unité foncière est préconisée pour un accès véhicule].



Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, équipements et installations publiques et d'intérêt général.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Afin de limiter les problématiques liées aux rapports entre constructions d'habitation sur rue et celles qui se développent en seconde ligne (voisinage, partage de réseaux, stationnements), l'implantation de ces dernières est règlementée :

Toute nouvelle construction d'habitation ne relevant pas des constructions existantes doit être séparée des autres constructions d'habitation par une distance de 8 mètres, le mur arrière ne pouvant pas être implanté à plus de 30 mètres de l'alignement. Cette disposition ne concerne pas les annexes (abri de jardin, garage, ... n'ayant aucun usage d'habitation).

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, équipements et installations publiques et d'intérêt général.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ESPACES NATURELS SENSIBLES

Concernant les secteurs UB et UB i, aucune construction ne peut s'implanter à moins de 75 m du périmètre de l'Espace Naturel Sensible de l'*Etang des Marais (périmètre Np - Etang des Marais figurant sur le plan de zonage)*.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 300 m² pour les constructions à destination d'**habitation** et à 1500 m² pour les constructions à destination de **commerce et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**.

Un coefficient de biotope par surface (ou coefficient de végétalisation des sols) fixe la surface d'espaces verts minimale à appliquer par unité foncière. Ce coefficient est différent selon les secteurs de la commune en fonction des enjeux des secteurs (cf. dispositions générales - chapitre 5 : dispositions relatives au Coefficient de Biotope par Surface).

Le Coefficient de Biotope par Surfaces (CBS) ou encore appelé coefficient de végétalisation des sols est calculé sur la base des surfaces de revêtement de l'unité foncière par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Le CBS minimal à atteindre pour les secteurs U a et U b est 0,15. Ce coefficient à atteindre est portée à 0,30 pour les autres secteurs de la zone U. Il est précisé que les allées, cheminements emplacements de véhicules seront comptabilisés dans la surface imperméabilisée. Il est recommandé d'utiliser des matériaux « drainants » de type pavés à joints larges favorisant l'infiltration ou équivalent.

Pour la valeur des surfaces de revêtement, il est nécessaire de suivre les indications mentionnées au chapitre 5 des dispositions générales du règlement – dispositions relatives au Coefficient de Biotope par Surface (CBS).

B – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (Art. R. 151-41 et R151-42)

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des vues et perspectives repérées sur le document graphique du règlement. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération dans laquelle elles s'insèrent. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de cette construction initiale (encadrements de fenêtres, porches, bossages d'angle, ...).

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, ..) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel. La conception des bâtiments devra se faire dans un souci d'optimisation bioclimatique : orientation, compacité, dispositions des ouvertures, ventilation, ...

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux (couleurs aux teintes beige / calcaire - rose-rouge / grès, utilisation de pierres locales, ...).

Les constructions, leurs accès, leurs équipements et leurs emplacements de stationnement ne doivent pas supprimer les arbres sains ou qui présentent des caractéristiques intéressantes (formes, âge, valeur patrimoniale et écologique, ...). En cas d'impossibilité de conservation, ils seront remplacés par des plantations en importance et qualité répondant au maximum réalisable en fonction de la nature du projet à réaliser.

Les arbres / boisements sains et remarquables localisés sur le document graphique du règlement du Plan Local d'Urbanisme doivent être conservés. Seules les opérations d'entretien liées à garantir un bon état sanitaire de l'arbre et/ou des boisements sont autorisées.

Dans les zones naturelles patrimoniales (Np), les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisations préalables. Les défrichements sont soumis à autorisations préalables.

La destruction de tout ou partie des éléments végétaux répertoriés et protégés au titre de l'article L123.1.5-III-2° du Code de l'Urbanisme, ne peut se faire qu'en cas d'intérêt général. A défaut, lors de la disparition d'unités végétales, ces dernières sont remplacées par des essences similaires.

ASPECTS DES FACADES ET DES REVETEMENTS

Afin de conserver une entité cohérente et de qualité de centre-village, toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement.

Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes. Les harmonies de couleur indigestes sont à proscrire.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- FACADES

Sont autorisées, les teintes des revêtements de façades et les revêtements suivants :

- de type bois naturel ou peint,
- peintes en privilégiant les nuances RAL suivantes 7000 à 9002 (gris, brun, ocre beige et ocre brun),
- comportant des éléments en pierres naturelles (type bossages d'angle, encadrements, placage/habillage, ...) : grès jaune/rose/rouge, calcaire ou granit/basalte/pierre bleue « anthracite »,
- les enduits traditionnels ou à la chaux,
- les murs végétaux.

Sont interdits :

- les teintes vives, froides et criardes (dont les teintes RAL noirs et blancs purs),
- les matériaux nus destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit,
- les bardages d'aspect métallique, plastique ou encore en faux bois grossièrement imité visibles depuis la rue.

- PERCEMENTS, PORTES, FENETRES ET VOLETS

Seront préservés et mis en valeur :

- autant que possible, les modénatures et encadrements des portes et ouvertures.

Afin de permettre une plus grande liberté de conception, l'alignement et le rythme des percements n'ont pas besoin de respecter les percements des constructions voisines. Les concepteurs doivent créer des percements cohérents avec la façade inscrits dans des compositions harmonieuses.

- EQUIPEMENTS TECHNIQUES EN FACADES

S'ils sont visibles depuis le domaine public et depuis les voies ouvertes à la circulation :

- sont interdits les sorties de chaudières, colonnes d'évacuation en façade de toute nature, les éléments de climatisation ou de ventilation.
- les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les groupes extérieurs de climatisation / ventilation, non visibles depuis le domaine public, devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé ...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres devront, autant que possible, être intégrés aux clôtures ou aux façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

COUVERTURES

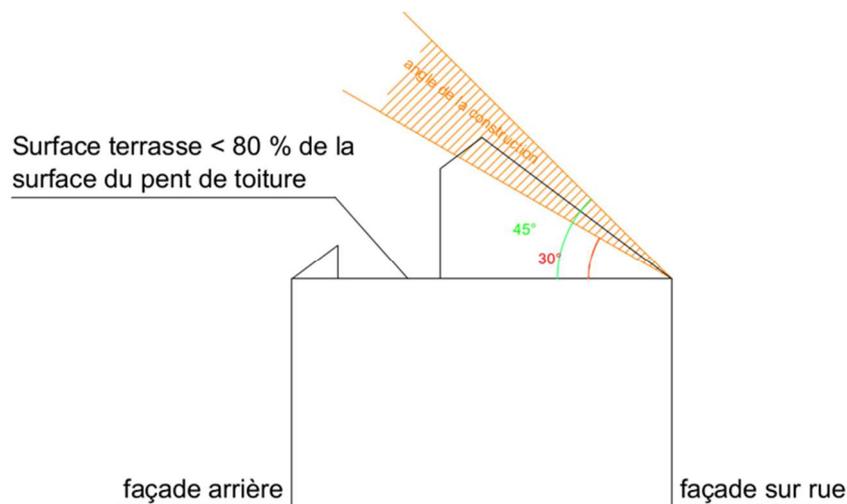
L'objectif est de valoriser le caractère de toiture en bâtière à forte pente du centre-village. Aussi les futures constructions seront pensées dans le respect de ces toitures, soit en reprenant leurs formes soit en n'interférant pas avec celles-ci.

Dans le cas de toitures à pente, celles-ci doivent être simples, à deux ou quatre pans symétriques. L'angle de la toiture doit être sensiblement égal à celui des toitures des constructions avoisinantes et être compris entre 30° et 45°.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 80 % de la superficie du pan de toiture et qu'elles donnent sur l'arrière du bâtiment (non visible de la rue).

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction. Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, ventilateurs, ...) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m la côté altimétrique du faîtage et sont toujours situées sur l'arrière.

Si la nouvelle construction est mitoyenne à au moins une construction voisine dont la toiture reprend les caractéristiques de pente évoquées ci-dessus alors la pente de la nouvelle construction doit reprendre strictement cette pente. En cas de double mitoyenneté, la pente de la toiture nouvelle sera comprise dans l'intervalle des 2 pentes des toitures voisines.



Les dispositions relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres, murs de clôture ... Si les garages et autres annexes ne sont pas accolés à l'habitation individuelle, ils auront un toit à deux pentes.

Les matériaux de couverture seront adaptés à la toiture choisie et devront respecter le caractère des toitures du centre-village. La tuile à emboitements faiblement galbés et/ou tuiles plates est préconisée.

CLOTURES

Il est rappelé que les clôtures sont facultatives. Elles doivent être conçues de manière à épouser dans la mesure du possible la forme du terrain naturel.

Pour permettre de laisser passer des vues sur l'arrière, les dispositifs sur rue sont règlementés :

- la hauteur maximale des clôtures en dur est fixée à 80 cm,
- la hauteur maximale des clôtures composées d'un dispositif à claire-voie, grillagé ou de haies végétales est fixée à 150 cm. Sont soumis également à cette hauteur maximale les portails, portillons et piliers associés à ces clôtures.
- La hauteur maximale des clôtures en dur surmontées d'un dispositif à claire-voie (bois, métal, PVC ou grillage, ...) ou doublées d'une haie est fixée à 150 cm. Sont soumis également à cette hauteur maximale les portails, portillons et piliers associés à ces clôtures.
- Toute autre clôture est interdite.
- Dans un esprit de maintien de la qualité paysagère existante au centre-village, les clôtures grillagées doivent être doublées de végétaux en association (haie libre ou taillée par exemple : garantissant l'intégration complète de cette clôture). Il est recommandé de planter les végétaux à 1m minimum (axe des troncs des plantations) de la clôture afin de ne pas nuire au grillage et de laisser l'espace suffisant au végétal afin qu'il puisse croître dans de bonnes conditions.

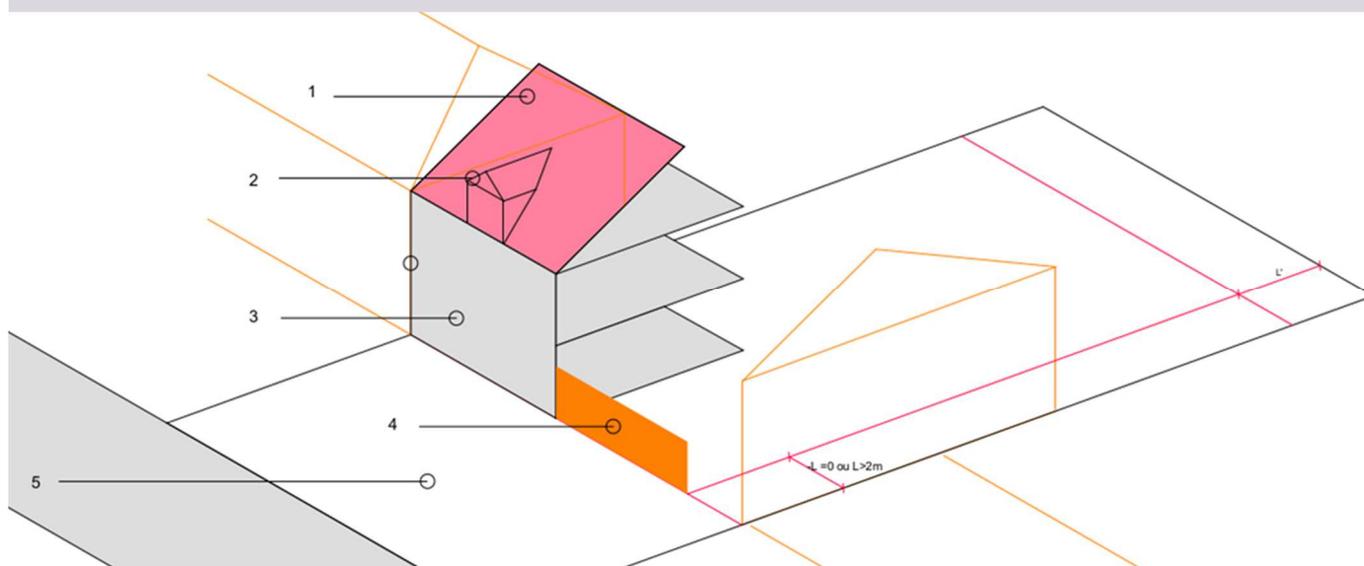
La hauteur maximale de l'ensemble des clôtures non visibles depuis la rue et les espaces publics est fixée à 2 mètres et respectera également les dispositions du Code Civil (en cas de plantation de végétaux pour clôture entre autres).

FERONT L'OBJET D'INTERDICTION POUR LES CLOTURES DONNANT SUR RUES ET SUR LES ESPACES PUBLICS

- Les teintes vives, froides et criardes (également interdits les RAL noirs et blancs purs).
- Toutes clôtures dites pleines ou en durs dont les matériaux destinés à être enduit ne sont pas recouverts/habillés/enduits.
- Les clôtures pleines et non ajourées composées de panneaux modulaires préfabriqués en plastique, béton, métal ou bois.
- Les éléments préfabriqués et moulés en béton assimilés à la confection de clôture et de soutènement.
- Les enrochements de pierre naturelle de tout calibre.
- L'emploi de matériaux non destinés à la réalisation de clôture (tôle ondulée, fibro-ciment, chaînes, brise-vue en polyéthylène et équivalent...).

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter de planter des haies mono-spécifiques (une seule espèce végétale), mais de planter des haies arbustives plurispécifiques, aux espèces variées en mélange qui sont bénéfiques pour la biodiversité, qui sont adaptées au milieu (aubépine, noisetier, pruniers, viorne, buis, troène, baguenaudier, potentille, sureau, lilas, myrtille, cornouiller, ...). En cas de recomposition de haies existantes, il sera privilégié l'utilisation des végétaux cités ci-dessus. Il n'est pas recommandé de planter des Lauriers, Thuyas et Cyprès en façade sur rue.

**SCHEMA RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE
A RESPECTER - secteurs Ua, Ua i, Ub, Ubi**



1: Toiture : pentes et matériaux réglementés

2: Percements et appendices limités sur l'avant au lucarne rampante et au châssis ne dépassant pas de la pente du toit

3: Façades respectant une composition harmonieuse, dans le respect des constructions voisines et utilisant des revêtements réglementés

4: Clôture, hauteur limitée sur rue, et matériaux réglementé : privilégier la continuité des façades

5: Espace libre situé entre la façade sur rue et l'espace public : sont autorisés les allées d'accès, le stationnement, et les plantations.

LES SECTEURS PAVILLONNAIRES - LE SECTEUR DE L'ETANG DES MARAIS - LE SECTEUR DE BELLEVUE

SECTEURS U_c, U_c L, U_d

A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (Art. R. 151-39 et R151-40)

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

L'objectif au sein des secteurs **U_c** et **U_d** est de privilégier la construction d'un habitat de type pavillonnaire et de réserver la construction de bâtiments de plus grande hauteur au centre-village. Ces secteurs se caractérisent par une typologie "R+1", soit 2 niveaux. Afin de conforter cette caractéristique, les hauteurs des constructions doivent être maîtrisées :

- La hauteur maximum des constructions principales au faîtage ne peut pas être supérieure à 9,00 m.
- La hauteur minimum des constructions principales au faîtage ne peut pas être inférieure à 4,50 m.

L'objectif au sein du secteur **U_c L** est d'améliorer l'intégration des bâtiments dans cadre naturel de qualité méritant une plus grande attention - la zone naturelle de l'Etang des Marais. Ce secteur se caractérise par une typologie maximale de "R+1", soit 2 niveaux. Afin d'améliorer l'intégration des bâtiments et d'obtenir plus de cohérence dans l'habitat, les hauteurs des constructions doivent être maîtrisées :

- La hauteur maximum des constructions principales au faîtage ne peut pas être supérieure à 7,00 m.
- La hauteur minimum des constructions principales au faîtage ne peut pas être inférieure à 4,00 m.

Pour rappel : les points de référence pour les mesures sont pris au point d'intersection entre l'axe de la voie et la perpendiculaire menant au milieu de la façade principale (hors annexe et garage) de l'unité foncière.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans le cas de réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant légalement autorisé dont la hauteur est supérieure ou inférieure aux hauteurs fixées ci-dessus. Dans ces cas, il est précisé que la hauteur maximale existante ne peut pas être dépassée.

Préconisation : dans le cas d'une mitoyenneté, la hauteur d'implantation des gouttières de la nouvelle construction reprendra celle de la construction voisine.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade principale des bâtiments et des constructions annexes (garages, abris, car ports, ...) s'implantera à l'intérieur d'une marge de recul comprise entre 5,00 m et 11,00 m des limites de l'alignement des voiries (publiques et privées) et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer .

La marge de recul maximum est portée à 20,00 m lorsque des besoins plus importants en stationnements de véhicules nécessitent la création d'emplacements à l'avant du bâtiment donnant sur ces voies et emprises publiques. Ce cas concerne :

- Les Etablissements Recevant du Publics de toutes catégories.
- Les collectifs prévoyant la construction de 3 logements et plus.
- Les bâtiments d'activités de services et économiques (tertiaires et secondaires) compatibles avec le caractère de la zone.

Dans un respect des rapports de voisinage (vue, ombrage, etc.) des restrictions, au cas par cas, par rapport à la bande d'implantation pourront s'appliquer en cas de mitoyenneté avec des constructions voisines (*cf. implantation par rapport aux limites séparatives*) et en cas d'implantation de nouvelles constructions s'insérant entre des constructions existantes dont la proximité est inférieure à 10,00 m comptée de façade latérale à façade latérale.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte une ou deux limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout en façade sur rue du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres.
- Les bâtiments à usages d'habitation ainsi que les constructions annexes et dépendances liées à l'usage d'habitation s'implantant sur des parcelles de moins de 12,00 m de large devront être construits sur les deux limites séparatives. Si la construction projetée n'admet pas une largeur aussi importante, une construction complémentaire assurera la continuité du bâti jusqu'à la limite (murs, porches, haie végétale...). Les clôtures légères ne sont pas admises comme dispositif de continuité du bâti.
- Dans le cas d'une parcelle dont une des limites séparatives latérales jouxte les emprises du domaine public, une des façades de tout nouveau bâtiment s'implantera sur la limite séparative latérale opposée au domaine public.
- Les extensions de bâtiment à usage d'habitation ne sont pas concernées par les règles édictées ci-dessus.
- Les plans d'eau (étangs, mares, bassins...) ainsi que les piscines enterrées et hors-sol ne pourront pas s'implanter à moins de 4,00 m des limites séparatives latérales et arrières. Les implantations à l'avant des bâtiments sont interdites.

Préconisation : en cas de retrait. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, ne peut pas être inférieure à 4,00 mètres. Une bande d'accès véhicule de 4 mètres de la limite de propriété de l'unité foncière est préconisée pour un accès véhicule.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Afin de limiter les problématiques liées aux rapports entre constructions d'habitation donnant sur rues et espaces publics et celles qui se développent en seconde ligne (rapport de voisinage, partage de réseaux, stationnements), l'implantation de ces dernières est règlementée :

- Toute nouvelle construction d'habitation ne relevant pas des constructions existantes doit être séparée des autres constructions d'habitations par une distance de 8,00 mètres, le mur arrière ne pouvant pas être implanté à plus de 40,00 mètres de l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, équipements et installations publiques et d'intérêt général.

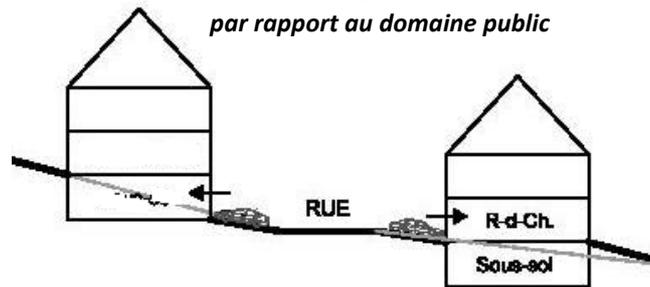
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX TERRAINS NATURELS

Les niveaux du plancher des constructions et du Rez-de-Chaussée des bâtiments ne pourront pas être implantés altimétriquement à plus d'1 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée et à moins de 50cm en dessous du niveau fini de la chaussée. Sera considérée comme référence altimétrique le point le plus bas de la chaussée liée au terrain considéré.

Les constructions devront donc être adaptées au terrain naturel. Les constructions sur « butte » ou sur talus artificiel sont interdites.

L'accès au garage du terrain considéré devra être situé à plus ou moins 50 cm maximum du niveau fini de la route de desserte. Sera considérée comme référence altimétrique le point le plus bas de la chaussée liée au terrain considéré.

Principes d'implantation des constructions sur des terrains en pente par rapport au domaine public



Les implantations des constructions qui conduisent également à la réalisation de tous types d'embranchements, visibles depuis la rue, des espaces publics et des espaces naturels, qui sont trop volumineux et disgracieux (reliant par exemple les balcons et terrasses au terrain naturel) sont à proscrire.

EMPRISE AU SOL

Concernant les secteurs **Uc** et **Ud**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 300 m² pour les constructions à destination d'**habitation** et à 1500 m² pour les constructions à destination de **commerce et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**.

Concernant le secteur **Uc L**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 200 m² pour les constructions à destination d'**habitation**. Les constructions à destination de **commerce et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** sont interdites.

Un coefficient de biotope par surface (ou coefficient de végétalisation des sols) fixe la surface d'espaces verts minimale à appliquer par unité foncière. Ce coefficient est différent selon les secteurs de la commune en fonction des enjeux des secteurs (cf. dispositions générales - chapitre 5 : dispositions relatives au Coefficient de Biotope par Surface).

Le Coefficient de Biotope par Surfaces (CBS) ou encore appelé coefficient de végétalisation des sols est calculé sur la base des surfaces de revêtement de l'unité foncière par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

- Le CBS minimal à atteindre pour les secteurs **Uc** et **Ud** est 0,3.
- Le CBS minimal à atteindre pour le secteur **Uc L** est 0,3.

Pour la valeur des surfaces de revêtement, il est nécessaire de suivre les indications mentionnées au chapitre 5 des dispositions générales du règlement – dispositions relatives au Coefficient de Biotope par Surface (CBS).

B – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (Art. R. 151-41 et R151-42)

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des vues et perspectives repérées sur le document graphique du règlement. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération dans laquelle elles s'insèrent. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, ..) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel. La conception des bâtiments devra se faire dans un souci d'optimisation bioclimatique : orientation, compacité, dispositions des ouvertures, ventilation, ...

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux (couleurs aux tonalités beige / calcaire - rose-rouge / grès, utilisation de pierres locales, ...).

Les constructions, leurs accès, leurs équipements et leurs emplacements de stationnement ne doivent pas supprimer les arbres sains ou qui présentent des caractéristiques intéressantes (formes, âge, valeur patrimoniale et écologique, ...). En cas d'impossibilité de conservation, ils seront remplacés par des plantations en importance et qualité répondant au maximum réalisable en fonction de la nature du projet à réaliser.

Les arbres / boisements sains et remarquables localisés sur le document graphique du règlement du Plan Local d'Urbanisme doivent être conservés. Seules les opérations d'entretien liées à garantir un bon état sanitaire de l'arbre et/ou des boisements sont autorisées.

Dans les zones naturelles patrimoniales (Np), les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. Les défrichements sont soumis à autorisations préalables.

La destruction de tout ou partie des éléments végétaux répertoriés et protégés au titre de l'article L123.1.5-III-2° du Code de l'Urbanisme, ne peut se faire qu'en cas d'intérêt général. A défaut, lors de la disparition d'unités végétales, ces dernières sont remplacées par des essences similaires.

ASPECTS DES FACADES ET DES REVETEMENTS

Afin d'assurer la meilleure intégration des constructions aux paysages naturels et urbains de la commune, toutes les façades des constructions et des bâtiments doivent présenter une harmonie de traitement et tenir compte, avec le même soin, des constructions avoisinantes caractérisant le quartier.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- FACADES

Sont autorisées, les teintes des revêtements de façades et les revêtements suivants :

- de type bois naturel ou peint,
- peintes dans les nuances RAL suivantes 7000 à 9002 (gris, brun, ocre beige et ocre brun),
- comportant des éléments en pierre naturelles (type bossages d'angle, encadrements, placage/habillage, ...) : grès jaune/rose/rouge, calcaire ou granit/basalte/pierre bleue « anthracite »,
- les enduits traditionnels ou à la chaux,
- les murs végétaux.

Sont interdits :

- les teintes vives, froides et criardes (également interdits les RAL noirs et blancs purs),
- les enduits d'aspect projeté et/ou écrasé,
- les matériaux nus destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit,
- les bardages d'aspect métallique, plastique ou encore en faux bois grossièrement imité visibles depuis la rue.

Les annexes et dépendances aux bâtiments à usage d'habitation ainsi que toutes les constructions liées à des activités économiques ou de services sont concernées par les règles édictées ci-dessus.

- PERCEMENTS, PORTES, FENETRES ET VOLETS

Les concepteurs doivent créer des percements cohérents avec la façade inscrits dans des compositions harmonieuses. Les teintes des encadrements des portes et fenêtres n'admettront pas de couleurs vives et criardes.

- EQUIPEMENTS TECHNIQUES EN FACADES

S'ils sont visibles depuis le domaine public et depuis les voies ouvertes à la circulation :

- sont interdits les sorties de chaudières, colonnes d'évacuation en façade de toute nature, les éléments de climatisation ou de ventilation.
- les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les groupes extérieurs de climatisation / ventilation, non visibles depuis le domaine public, devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé ...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres devront, autant que possible, être intégrés aux clôtures ou aux façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

COUVERTURES

L'objectif est d'harmoniser les formes et volumes des toitures afin d'assurer la meilleure intégration possible des constructions dans le paysage.

Dans le cas de réalisation de toitures à pente, celles-ci doivent être simples, à deux ou quatre pans symétriques. L'angle de la toiture doit être sensiblement égal à celui des toitures des constructions avoisinantes et être compris entre 30° et 45°. Les toitures terrasses sont autorisées. En secteur **Uc L**, les toitures terrasses seront obligatoirement végétalisées.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction. Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, ventilateurs, ...) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m la côté altimétrique du faîtage et sont toujours situées sur l'arrière.

Si la nouvelle construction est mitoyenne à au moins une construction voisine dont la toiture reprend les caractéristiques de pente et de forme évoquées ci-dessus alors la pente et la forme de la nouvelle toiture doivent reprendre strictement ces caractéristiques. En cas de double mitoyenneté, la pente de la toiture nouvelle sera comprise dans l'intervalle des 2 pentes des toitures voisines.

Les dispositions relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres, murs de clôture ... Si les garages et autres annexes ne sont pas accolés à l'habitation individuelle, ils auront un toit à deux pentes ou un toit plat. En secteur **Uc L**, les toitures plates seront obligatoirement végétalisées.

Les matériaux de couverture seront adaptés à la toiture choisis et devront respecter le caractère des toitures du centre-village. La tuile à emboitements faiblement galbés et/ou tuiles plates est préconisée. Les toitures revêtues de bacs acier sont admises et elles admettront obligatoirement une teinte soit couleur rouge-brune terre cuite ou gris anthracite.

CLOTURES

Il est rappelé que les clôtures sont facultatives. Elles doivent être conçues de manière à épouser dans la mesure du possible la forme du terrain naturel.

Pour améliorer l'intégration de ces dispositifs au sein de leur environnement, les dispositifs donnant sur les rues, les espaces publics et jouxtant directement les zones naturelles et agricoles environnantes, respecteront les règles suivantes :

- la hauteur maximale des clôtures en dur est fixée à 80 cm.
- la hauteur maximale des clôtures composées d'un dispositif à claire-voie, grillagé ou de haies végétales est fixée à 150 cm. Sont soumis également à cette hauteur maximale les portails, portillons et piliers associés à ces clôtures.
- La hauteur maximale des clôtures en dur surmontées d'un dispositif à claire-voie (bois, métal, PVC ou grillage, ...) ou encore d'une haie est fixée à 150 cm. Sont soumis également à cette hauteur maximale les portails, portillons et piliers associés à ces clôtures.
- Toute autre clôture est interdite.
- Dans un esprit de maintien de la qualité paysagère existante au sein des différents quartiers, les clôtures grillagées doivent obligatoirement être doublées de végétaux en association (haie libre ou taillée par exemple : garantissant l'intégration complète de cette clôture). Il est recommandé de planter les végétaux à 1m minimum (axe des troncs des plantations) de la clôture afin de ne pas nuire au grillage et de laisser l'espace suffisant au végétal afin qu'il puisse croître dans de bonnes conditions.

La hauteur maximale de l'ensemble des clôtures non visibles depuis la rue, les espaces publics et jouxtant directement les zones naturelles environnantes est fixée à 2 mètres et respectera également les dispositions du Code Civil (en cas de plantation de végétaux pour clôture entre autres).

FERONT L'OBJET D'INTERDICTION POUR LES CLOTURES DONNANT SUR LES RUES, SUR LES ESPACES PUBLICS

et JOUXTANT DIRECTEMENT LES ESPACES NATURELS et AGRICOLES

- Les teintes vives, froides et criardes (également interdits les RAL noirs et blancs purs).
- Toutes clôtures dites pleines ou en durs dont les matériaux destinés à être enduit ne sont pas recouverts/habillés/enduits.
- Les clôtures pleines et non ajourées composées de panneaux modulaires préfabriqués en plastique, béton, métal ou bois.
- Les éléments préfabriqués et moulés en béton assimilés à la confection de clôture et de soutènement.
- Les enrochements de pierre naturelle de tout calibre.
- L'emploi de matériaux non destinés à la réalisation de clôture (tôle ondulée, fibro-ciment, chaînes, brise-vue en polyéthylène et équivalent...).

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter de planter des haies mono-spécifiques (une seule espèce végétale), mais de planter des haies arbustives plurispécifiques, aux espèces variées en mélange qui sont bénéfiques pour la biodiversité, qui sont adaptées au milieu (aubépine, noisetier, pruniers, viorne, buis, troène, baguenaudier, potentille, sureau, lilas, myrtille, cornouiller, ...). En cas de reconstitution de haies existantes, il sera privilégié l'utilisation des végétaux cités ci-dessus. Il n'est pas recommandé de planter des Lauriers, Thuyas et Cyprès en façade sur rue.

LE SECTEUR OCCUPE PAR UNE ENTREPRISE DE TRAVAUX PUBLICS

SECTEUR Ux

A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (Art. R. 151-39 et R151-40)

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Afin d'intégrer les constructions aux paysages environnants, les hauteurs maximums des constructions principales et secondaires au faitage ne peuvent pas être supérieure à 7,00 m. Les hauteurs minimum des constructions principales et secondaires au faitage ne peuvent pas être inférieure à 3,50 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade principale des bâtiments et des constructions annexes (garages, abris, car ports, ...) ne pourra pas s'implanter à l'avant des constructions existantes.

Toutes les constructions, installations et aménagements nécessitant la création d'un nouvel accès sur la R.D.n°656 sont interdites.

les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales classées à grande circulation.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les bâtiments, constructions, installations et aménagements ne pourront pas s'implanter en limites séparatives latérales et arrières.
- Le retrait minimal par rapport aux limites séparatives sera de 5,00 m permettant la réalisation d'un dispositif brise-vue (haie libre ou taillée, écran visuel ...).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX TERRAINS NATURELS

Les constructions devront être adaptées au terrain naturel. Les constructions sur « butte » ou sur talus artificiel sont interdites.

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient de Biotope par Surfaces (CBS) ou encore appelé coefficient de végétalisation des sols est calculé sur la base des surfaces de revêtement de l'unité foncière par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

- Le CBS minimal à atteindre pour le secteur Ux = 0,30.

Pour la valeur des surfaces de revêtement, il est nécessaire de suivre les indications mentionnées au chapitre 5 des dispositions générales du règlement – dispositions relatives au Coefficient de Biotope par Surface (CBS).

Un coefficient de biotope par surface (ou coefficient de végétalisation des sols) fixe la surface d'espaces verts minimale à appliquer par unité foncière. Ce Coefficient est différent selon les secteurs de la commune en fonction des enjeux des secteurs (cf. dispositions générales - chapitre 5 : dispositions relatives au Coefficient de Biotope par Surface).

B – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (Art. R. 151-41 et R151-42)

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des vues et perspectives repérées sur le document graphique du règlement. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération dans laquelle elles s'insèrent. Les autorisations de construire peuvent être refusées si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte au paysage.

ASPECTS DES FACADES ET DES REVETEMENTS

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- FACADES

Sont autorisées, les teintes des revêtements de façades et les revêtements suivants :

- de type bois naturel ou peint,
- peintes dans les nuances RAL suivantes 7000 à 9002 (gris, brun, ocre beige et ocre brun),
- comportant des éléments en pierre naturelles (type bossages d'angle, encadrements, placage/habillage, ...) : grès jaune/rose/rouge, calcaire ou granit/basalte/pierre bleue « anthracite »,
- les enduits traditionnels ou à la chaux,
- les murs végétaux.

Sont interdits :

- les teintes vives, froides et criardes (également interdits les RAL noirs et blancs purs),
- les enduits d'aspect projeté et/ou écrasé,
- les matériaux nus destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit,
- les bardages d'aspect métallique, plastique ou encore en faux bois grossièrement imité visibles depuis la rue.

- PERCEMENTS, PORTES, FENETRES ET VOLETS

Sans objet.

- EQUIPEMENTS TECHNIQUES EN FACADES

S'ils sont visibles depuis le domaine public et depuis les voies ouvertes à la circulation :

- sont interdits les sorties de chaudières, colonnes d'évacuation en façade de toute nature, les éléments de climatisation ou de ventilation.
- les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les groupes extérieurs de climatisation / ventilation, non visibles depuis le domaine public, devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé ...

COUVERTURES

L'objectif est d'harmoniser les formes et volumes des toitures afin d'assurer la meilleure intégration possible des constructions dans le paysage.

Dans le cas de réalisation de toitures à pente, celles-ci doivent être simples, à deux ou quatre pans symétriques. L'angle de la toiture doit être sensiblement égal à celui des toitures des constructions avoisinantes. Les toitures terrasses sont autorisées mais elles seront obligatoirement végétalisées.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction. Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, ventilateurs, ...) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m la côté altimétrique du faîtage et sont toujours situées sur l'arrière.

Les matériaux de couverture seront adaptés à la toiture choisis et devront respecter le caractère des toitures du centre-village. La tuile à emboitements faiblement galbés et/ou tuiles plates est préconisée. Les toitures revêtues de bacs acier sont admises et elles admettront obligatoirement une teinte soit couleur rouge-brune terre cuite ou gris anthracite.

CLOTURES

Il est rappelé que les clôtures sont facultatives. Elles doivent être conçues de manière à épouser dans la mesure du possible la forme du terrain naturel.

Pour améliorer l'intégration de ces dispositifs au sein de leur environnement, les dispositifs donnant sur les rues, les espaces publics et jouxtant directement les zones agricoles environnantes, respecteront les règles suivantes :

- la hauteur maximale des clôtures en dur est fixée à 200 cm.
- la hauteur maximale des clôtures composées d'un dispositif à claire-voie, grillagé ou de haies végétales est fixée à 200 cm. Sont soumis également à cette hauteur maximale les portails, portillons et piliers associés à ces clôtures.
- La hauteur maximale des clôtures en dur surmontées d'un dispositif à claire-voie (bois, métal, PVC ou grillage, ...) ou encore doublées d'une haie est fixée à 200 cm. Sont soumis également à cette hauteur maximale les portails, portillons et piliers associés à ces clôtures.
- Toute autre clôture est interdite.
- Dans un esprit de maintien de la qualité paysagère, les clôtures grillagées doivent obligatoirement être doublées de végétaux en association (haie libre ou taillée par exemple : garantissant l'intégration complète de cette clôture). Il est recommandé de planter les végétaux à 1m minimum (axe des troncs des plantations) de la clôture afin de ne pas nuire au grillage et de laisser l'espace suffisant au végétal afin qu'il puisse croître dans de bonnes conditions.

FERONT L'OBJET D'INTERDICTION POUR LES CLOTURES DONNANT SUR LES RUES, SUR LES ESPACES PUBLICS

et JOUXTANT DIRECTEMENT LES ESPACES NATURELS et AGRICOLES

- Les teintes vives, froides et criardes (également interdits les RAL noirs et blancs purs).
- Toutes clôtures dites pleines ou en durs dont les matériaux destinés à être enduit ne sont pas recouverts/habillés/enduits.
- Les clôtures pleines et non ajourées composées de panneaux modulaires préfabriqués en plastique, béton, métal ou bois.

- Les éléments préfabriqués et moulés en béton assimilés à la confection de clôture et de soutènement.
- Les enrochements de pierre naturelle de tout calibre.
- L'emploi de matériaux non destinés à la réalisation de clôture (tôle ondulée, fibro-ciment, chaînes, brise-vue en polyéthylène et équivalent...).

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter de planter des haies mono-spécifiques (une seule espèce végétale), mais de planter des haies arbustives plurispécifiques, aux espèces variées en mélange qui sont bénéfiques pour la biodiversité, qui sont adaptées au milieu (aubépine, noisetier, pruniers, viorne, buis, troène, baguenaudier, potentille, sureau, lilas, myrtille, cornouiller, ...). En cas de reconstitution de haies existantes, il sera privilégié l'utilisation des végétaux cités ci-dessus. Il n'est pas recommandé de planter des Lauriers, Thuyas et Cyprès en façade sur rue.

Il est recommandé de réaliser des haies brise-vue et brise-vent d'une épaisseur minimale de 5m en périphérie des limites séparatives latérales et arrière de l'unité foncière afin d'améliorer l'intégration des zones de stockage des matériaux, des constructions, des installations et des bâtiments. Actuellement, ce secteur est très visible depuis les routes départementales mais également depuis plusieurs points de vue au sein de la commune.

C – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

(Art. R. 151-43)

Concernant les secteurs Ua, Ua i, Ub, Ub i, Uc, Uc L, Ud et Ux, les parties de parcelles libres de toute occupation bâtie doivent être aménagées en espaces verts paysagers et comporter au minimum un arbre à haute tige par tranche de 100 m² (les résineux sont proscrits).

Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et réduire ses conséquences sur le ruissellement des eaux pluviales, les surfaces dédiées au stationnement et toutes autres surfaces minéralisées de plus de 150 m² ne pourront pas être revêtues de matériaux non perméables. Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs techniques appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif est demandée.

ACCES - secteurs Ua, Ua i, Ub, Ub i, Uc, Uc L, Ud et Ux

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité et appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Hors agglomération, la création d'accès ainsi que les marges de recul à respecter doivent obligatoirement faire l'objet de consultations du Conseil Départemental et être compatibles avec les prescriptions du Règlement du Domaine Public Routier du Département de la Moselle.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts aménagés et plantés. Les aménagements seront réalisés sous réserve du respect des règles de sécurité. Les terrains non utilisés seront obligatoirement et au minimum engazonnés pour assurer une harmonisation visuelle.

Afin d'assurer une harmonisation dans le paysage naturel de la commune, les essences d'arbres plantées pourront être avantageusement choisies parmi les essences locales feuillues : *chênes, tilleuls, érables, charmes, hêtres, saules, aulnes, bouleaux, sorbiers, ...*

D – STATIONNEMENT (Art. R. 151-44 et R151-46)

Concernant les secteurs Ua, Ua i, Ub, Ub i, Uc, Uc L, Ud et Ux, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et aires de retournement. Il sera dimensionné au prorata des besoins engendrés par la ou les activités/usages concernés et répondre à minima aux prescriptions du tableau ci-après.

La végétation existante sera le plus souvent conservée et tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant, entre autres, les principales voies d'accès aux bâtiments.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

Lors de l'installation d'ensembles d'éclairage, ceux-ci répondront aux critères de basse consommation énergétique et de réduction de la pollution lumineuse. Les ensembles d'éclairage doivent s'intégrer à leur environnement (hauteur adaptée, styles, teintes neutres et non criardes, ...).

DESTINATION	NOMBRE IMPOSE	DISPOSITIONS PARTICULIERES
1. HABITAT	2 places par logement + pour les secteurs Uc et Uc L, 2 places supplémentaires hors garages et hors entrée de garage. En outre pour tous les secteurs, il doit être aménagé, pour toutes opérations comportant plus de 4 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 4 logements.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé que 0,5 place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. Pour les constructions de résidences et les hébergements dédiés aux personnes âgées ou aux personnes aidées, il n'est exigé qu'1 place de stationnement pour 5 lits.
2. HEBERGEMENT HOTELIER	1 place par chambre	
3. BUREAUX	1 place / 10m ² de surface de plancher	
4. COMMERCES	Non réglementé	Non réglementé
5. ARTISANAT	1 place / 50m ² de surface de plancher	
6. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

Conformément à la réglementation en vigueur, un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé dans les cas suivants :

- pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements. La surface a aménagé sera de 1,5m² minimum par logements.
- pour les constructions destinées à des activités économiques et de services. La surface minimale a aménagé sera de 1,5% de la surface de plancher de la construction.
- pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs. La surface a aménagé correspondra aux besoins de la construction et de la zone à aménager (taux de fréquentation, rythme de fréquentation, nature de la fréquentation, ...).

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (Art. R. 151-47 et R151-48)

DESSERTE - secteurs Ua, Ua i, Ub, Ub i, Uc, Uc L, Ud et Ux

Afin de limiter les difficultés de partage des réseaux au sein d'une même unité foncière comprenant différentes constructions d'habitations et pour anticiper des divisions foncières, toute nouvelle construction d'habitation se trouvant en seconde ligne doit être raccordée aux réseaux publics par une desserte autonome.

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

- **Dans le cas de voies existantes** : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- **Dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet de construction ou d'équipement** : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir le traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions et équipements qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à :

2,00m	voie exclusivement piétonne
4,00m	voie piétonne accueillant un cheminement cyclable
4,50m	voie, à sens unique, ouverte à la circulation des véhicules
6,00m	voie « mixte », à double sens : sans différenciation des usages, ouverte à la circulation des véhicules
9,00m	voie, à double sens, équipée de un ou deux trottoirs
1,50m	largeur mini. d'un trottoir (compté de l'arrière trottoir au fil d'eau de la bordure) afin de pouvoir garantir, ponctuellement le cas échéant, un passage libre sans obstacles aux déplacements de 1,20m mini.
1,75m	largeur mini. d'un trottoir recevant un équipement urbain (éclairage, mobiliers, ... afin de conserver un passage libre sans obstacles de 1,40m mini.

La gestion des eaux pluviales de ruissellement sera assurée par des dispositifs végétalisés de type fossés, noues et bassins/mares paysagers de rétentions des eaux pluviales canalisant et traitant les eaux avant rejet au milieu naturel.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats. La largeur des cheminements destinés exclusivement aux piétons est fixée à 2,00m.

Préconisation : dans le cas de la construction d'un ensemble de bâtiments, les voies principales d'accès et de desserte des constructions pourront être avantageusement accompagnées par la plantation d'arbres tiges isolés ou en alignement (essences locales à privilégier).

B – DESSERTE PAR LES RESEAUX (Art. R. 151-49 et R151-50)

EAU POTABLE - concernant les secteurs Ua, Ub, Uc, Uc L, Ud et Ux

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

ASSAINISSEMENT - concernant les secteurs Ua, Ub, Uc, Uc L, Ud et Ux

Eaux Usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est présent, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément aux règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions de prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est absent, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux Pluviales

En cas d'absence (pour raison technique ou financière) ou d'insuffisance du réseau pluvial public, la réalisation de dispositifs techniques, privilégiant les méthodes alternatives d'assainissement, appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif est demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

RESEAUX DIVERS - concernant les secteurs Ua, Ub, Uc, Uc L, Ud et Ux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être équipées de fourreaux en attente (en nombre et diamètre suffisant) leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, ...).

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.