

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

PLU Commune d' ARNAVILLE

Cette zone peut être concernée partiellement ou en totalité par des risques

- de mouvements de terrain,
- d'inondations du Rupt-de-Mad et de la Moselle,

toutes demandes d'occupation ou d'utilisations du sol peuvent y être soumises à interdictions, limitations ou prescriptions.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- . **les constructions à usage d'exploitation agricole,**
- . **les constructions à usage d'industrie,**
- . **les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.**
- . **les affouillements et exhaussements du sol,** sauf pour les cas visés à l'article 2,

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

- . Les **abris de jardin** aux conditions fixées aux articles 9 et 10,
- . **Les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement** sous réserve
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère d'habitat de la zone,
 - qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic nocturne de poids lourds.
- . Les **affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone et à condition qu'ils ne perturbent pas le libre écoulement des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

- ACCES

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

- . Les accès des riverains sur les R.D. 952 et RD 91 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic, de l'organisation du stationnement sur l'espace public et de la sécurité de la circulation.

En zone UB 1 : hors agglomération, les accès directs des riverains sur la RD 952 sont interdits

- VOIRIE

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

. Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées et qu'ils respectent la législation en vigueur.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. En zone UB1

Les constructions principales devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum de l'alignement du domaine public.**

Les garages sont autorisés sur la limite définie par le plan d'alignement de la voie.

6.2. En zone UB2

Les façades du corps principal de construction devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

Les portes de garage ainsi que les limites arrières des aires de stationnement à aménager sur les parcelles devront avoir un recul de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement de la voie publique.

6.3. **En zones UB3 et UB4**

Les constructions principales devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum et 10 mètres maximum de l'alignement du domaine public.**

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

6.5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.6 Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions annexes dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus et aux conditions fixées aux articles 10.1 , 10.2. et 10.3

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

7.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les abris de jardins, l'emprise au sol par unité foncière, est limitée à **20 m² maximum.**

Les extensions des bâtiments existants sont limitées à 20% de leur emprise initiale, à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. **en UB1 et UB2 :**

La hauteur maximale de toute construction à usage d'habitation ne devra pas excéder **6 mètres** à l'égout de toiture.

Cette hauteur sera prise **au point le plus bas du terrain naturel** au droit du polygone d'implantation.

10.2. **en UB 3 et en UB 4 :**

La hauteur maximale de toute construction à usage d'habitation ne devra pas excéder **6 mètres** à l'égout de toiture.

Cette hauteur sera prise **au point le plus haut du terrain naturel** au droit du polygone d'implantation, en façade sur rue.

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

En zone UB2 : la hauteur maximale des constructions annexes ne devra pas excéder **3 mètres** à l'égout de toiture.

Cette hauteur sera prise **au point le plus bas du terrain naturel** au droit du polygone d'implantation.

10.4. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante ou de R+2 en zones UB3 et UB4.

10.5. Pour les abris de jardins, visés à l'article 2, la hauteur est limitée à **2,5 mètres** toutes superstructures comprises.

Cette hauteur sera prise **au point le plus bas du terrain naturel** au droit du polygone d'implantation.

10.6. Clôtures

10.6.1 La hauteur des clôtures en limite du domaine public :

pour UB2, UB3 et UB4 : leur hauteur est limitée à 1,20 m maximum, par rapport au niveau du terrain naturel.

pour UB1:

- rue de Gorze, à droite en montant : la hauteur des clôtures, murs de soutènement, est limitée à 2,50 m, par rapport au niveau du terrain naturel.

- rue de Gorze, à gauche en montant : leur hauteur est limitée à 1,20 m maximum, par rapport au niveau de la voie.

10.6.2. La hauteur des clôtures en limite séparative, pour les 4 zones, est limitée à 2 mètres maximum, par rapport au niveau du terrain naturel.

10.7. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux et les bâtiments publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration préalable de travaux, ...).

Les antennes paraboliques, les dispositifs photovoltaïques, les appareils de climatisation ne doivent pas être fixés en façade.

Pour les éléments de paysage repérés au plan ★ (type éléments de façades) :

- la démolition, la destruction de tout élément de paysage repéré au plan est interdite,
- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de patrimoine urbain sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

11.1 . Insertion des constructions

Pour une bonne insertion des futures constructions, il ne sera pas procédé à des mouvements de terrain trop importants.

L'entrée sera la plus proche possible du niveau du terrain naturel.

11.2. Enduit et coloration de façade

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglôs, ...) devront être recouverts d'enduits.

11.2.1 **Dans les zones UB1, UB3 et UB4**

La coloration des enduits sera celle préconisée dans le nuancier de couleur du CAUE 54 consultable en mairie. Le blanc pur est interdit.

11.2.2 **Dans la zone UB2**

Les enduits seront lissés, feutrés ou grattés et leur coloration devra correspondre à celle des bâtiments de la zone UAh. Le blanc pur est interdit.

Toute expression de soubassement par différence de nu, de teintes ou de matériaux est interdite.

11.3. Toitures - Volumes

11.3.1. Les installations relatives à la production d'énergie solaire sont autorisées en toiture. Lorsqu'elles sont intégrées à la toiture, elles conserveront la même pente que le pan de toiture dans lequel elles sont encastrées.

11.3.2 **Dans les zones UB1, UB3 et UB4**

Pour les bâtiments sur rue, leur faîtage principal sera orienté selon l'axe de la voie, excepté dans le cadre de la réhabilitation de constructions ayant déjà un pignon sur rue. Les bâtiments annexes auront également leur faîtage parallèle à l'axe de la voie.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées.

11.3.3 **Dans la zone UB2**

Pour les constructions à usage d'habitation, leur faîtage sera orienté selon l'axe de la voie ou perpendiculaire à cette voie. Les toitures seront à 2 pans et leur pente sera comprise entre 25° et 35°.

Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de tons rouges, excepté pour les vérandas et les équipements liés aux énergies renouvelables.

11.4. Clôtures

11.4.1 Les clôtures en limite du domaine public :

pour UB2, UB3 et UB4 : elles seront constituées par un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,4 m, surmonté d'un dispositif à clairvoie et/ ou accompagné par une haie végétale.

pour UB1 : elles seront constituées par

- un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,4 m, surmonté d'un dispositif à clairvoie, et/ ou accompagné par une haie végétale, ou
- une haie végétale seule, ou
- un mur plein enduit, ou
- un mur en pierres sèches ou pierres apparentes.

11.4.2. Les clôtures en limite séparative :

Elles seront constituées par

- un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,4 m, surmonté d'un dispositif à clairvoie, et/ ou accompagné par une haie végétale, ou
- une haie végétale seule, ou
- un mur plein enduit, ou
- un mur en pierres sèches ou pierres apparentes.

Un grillage doublé d'une haie végétale peut également être autorisé.

Pour les haies végétales, les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du Parc Naturel Régional de Lorraine en annexe du PLU.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

12.1. Cas général

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

12.2. Applications

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis ci-après :

- constructions à usage d'habitation

- 1 emplacement par logement jusqu'à 100m² de Surface de plancher ;
- 2 emplacements par logement de plus de 100 m² de Surface de plancher;

Pour les travaux conduisant à la création de logements (neufs ou rénovés), il sera demandé 1 place de stationnement supplémentaire, pour la tranche de 2 à 4 logements, et 2 emplacements supplémentaires à partir de 5 logements.

- constructions à usages de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics ou privés, professions libérales,

- 1 emplacement pour 1570m² de Surface de plancher.

- Pour les équipements exceptionnels :

Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

**ARTICLE 13 –
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres devront être aménagés et entretenus avec un minimum d'espaces verts.
Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du Parc Naturel Régional de Lorraine en annexe.

30% des espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales. Les aires de stationnement perméables sont comptabilisées dans cette emprise.

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

Pas de prescription.

**ARTICLE 15 –
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription

**ARTICLE 16 –
INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription