



Département de Haute-Saône

COMMUNE DE MELISEY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Document mis à jour suite à la modification approuvée par délibération du :	PLU en date du :	Le Président
10/10/2017	14/09/2007	Régis PINOT Président de la CCHVO

Dispositions générales

Article 1 : champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de MELISEY.

Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Règlement National d'Urbanisme :

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1 à R111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R111-2, R111-3-2, R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal :

2. Sursis à statuer :

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L111-7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme.

3. Opérations d'utilité publique :

Le Permis de construire peut être refusé sur les terrains dans l'opération selon les dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

4. Servitudes d'utilité publique :

S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique « Servitudes » et récapitulées dans les annexes du PLU.

Article 3 : divisions du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zone Urbaine "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zone Agricole "zone A" et en zone naturelle et forestière "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sur la commune :

- la zone UA : zone urbaine centrale, le centre ancien de MELISEY,
- la zone UB : zone d'extensions urbaines contemporaines et qui accueille les premières activités économiques,
- la zone UC : zone urbaine de hameaux,
- la zone UD : zone d'extension récente d'habitat individuel,
- la zone UY : zone industrielle et artisanale.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations sectorielles d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3 - LA ZONE AGRICOLE "zone A"

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- la zone N : zone naturelle conservant globalement un caractère non urbanisé ou faiblement urbanisé,
- la zone NS : zone naturelle sensible, dont l'intérêt écologique ou paysager implique une préservation stricte,
- la zone NH : zone naturelle de Hameaux, où de nouvelles constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées.

Article 4 : adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Seules les adaptations qui ne comportent aucun écart important par rapport aux règles énoncées par le plan sont admises

Les adaptations font l'objet d'une demande motivée.

Pour un bâtiment existant, le permis de construire peut être accordé, sans adaptation mineure, si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les prescriptions du PLU, ou si les travaux sont sans effet aggravant en ce qui concerne ces prescriptions.

Article 5 : protection du patrimoine archéologique

1) Découverte des vestiges

Toute découverte archéologique, de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Franche-Comté (7 rue Charles Nodier 25043 BESANCON Cedex Tél. : 03-81-65-72-00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie, la Préfecture ou de la Gendarmerie.

Seul un examen par un archéologue mandaté par le Service Régional de l'Archéologie, permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites conformément à l'article 257 du Code Pénal.

2) Archéologie préventive

Les opérations relatives aux ZAC, les lotissements, les aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, ainsi que les travaux soumis à autorisation au titre des articles R442-1 et R442-2 du Code de l'Urbanisme, ou à déclaration au titre de l'article R442-3-1 du même code, rendant obligatoire la saisine du Préfet de région, quel que soit leur emplacement.

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

Article 6 : protections contre l'incendie

1. Défense extérieure contre l'incendie

Les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie sont proportionnés aux risques à défendre et définis par la circulaire interministérielle N° 465 du 10 décembre 1951.

Il en ressort que les sapeurs-pompiers doivent trouver à proximité de tout risque moyen, au minimum 120 m³ d'eau utilisables en 2 heures.

Cela peut être satisfait par :

- un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm normalisés, débitant au minimum 1000 L/mn sous une pression dynamique de 1 bar,
- soit par l'aménagement de points d'eau naturels,
- soit par la création de réserves artificielles
- Il fait noter que c'est la première solution qui représente le plus d'avantages tant au niveau de la mise en œuvre, que pour la multiplication des points d'eau.

À titre indicatif, le tableau suivant donne des valeurs de débits et de distances des points d'eau par rapport à certains risques à défendre.

Pour les établissements à risques élevés, ces exigences peuvent être augmentées.

Conformément aux dispositions du règlement de mise en œuvre opérationnelle du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Haute-Saône, il conviendra de veiller à ce que l'implantation des points d'eau permette d'assurer la défense contre l'incendie au fur et à mesure de l'évolution de l'urbanisme et des implantations industrielles.

Ces points d'eau devront être constamment entretenus en parfait état de fonctionnement. À cette fin, il faudra s'assurer du contrôle annuel des poteaux et bouches d'incendie.

		Débit	Distance maximale par les voies carrossables
HABITATIONS	1ère famille	1000 L / mn	200 m
	2ème famille	1000 L / mn	200 m
	3ème famille	1000 L / mn	200 m
	4ème famille	1000 L / mn	200 m
E.R.P. INDUSTRIELS	Faire effectuer le calcul par la SDIS		200 m
E.R.P. de 5ème catégorie		1000 L / mn	200 m

2. Voirie

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, bâtiments industriels, etc.) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

3. Isolement des risques

Il conviendra de veiller à préserver des volumes de protection suffisants autour des établissements présentant des risques particuliers fin d'éviter tout phénomène de propagation.

Article 7 : affichage publicitaire

En application de l'article L.581-6 du Code de l'Environnement, une déclaration préalable devra être déposée auprès de la mairie et de la préfecture, pour tout remplacement ou modification des dispositifs publicitaires existants, ou pour toute installation nouvelle.

Article 8 : prise en compte des risques sismiques

La totalité du territoire communal est située en zone sismique très faible. De ce fait, les bâtiments, les installations et équipements doivent répondre aux règles parasismiques définies par la réglementation en vigueur.

Article 9 : enseignes

- Lorsque la façade de la construction mesure moins de 15 mètres de hauteur, les enseignes bandeaux ne pourront mesurer plus de 3 mètres de haut et leur surface ne pourra pas excéder 12m². Les caractères seront découpés et fixés sur un panneau ou sur la façade directement. L'éclairage sera réalisé soit par spot, soit par rampe lumineuse.
- Le nombre d'enseignes drapeaux est limité à une par façade. L'enseigne drapeau sera placée sous l'allège des fenêtres du 1er étage et dans le prolongement de l'enseigne bandeau. L'enseigne drapeau sera inscriptible dans un carré de 80 X 80 cm.

Article 10 : lotissements

Dans les lotissements autorisés depuis moins de 10 ans, le règlement de lotissement, s'il existe, peut compléter les dispositions du PLU.

Conformément à l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, les règlements de lotissement cessant de s'appliquer au terme d'une période de 10 ans, sauf si le maintien des règles a été demandé par une majorité de co-lotis, dans les conditions définies par l'article L 315-3 du même code.

Dispositions applicables
aux zones urbaines
ou à urbaniser

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone urbaine UA concerne le centre urbain dense de la commune. Elle est destinée à l'habitat collectif et individuel, aux bureaux et aux services, aux commerces, à l'artisanat, aux activités hôtelières et aux équipements collectifs.

La zone UA est tout entière concernée par le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Le secteur UA i présente des risques d'inondations.

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la construction de serres est soumise à déclaration,
- la construction des vérandas d'une surface hors œuvre brute de moins de 20 m² est soumise à déclaration. Au-delà de cette surface, elle fait l'objet d'une demande de permis de construire

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- les constructions industrielles et agricoles,
- les établissements et installations de toute nature destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- les installations classées qui ne sont pas liées à une activité commerciale autorisée,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- les dépôts de véhicules et garages pour caravanes,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- l'aménagement de terrains pour le camping et le caravanage,
- le stationnement de caravanes isolées,
- le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

En outre dans le secteur UA i

Les sous-sols enterrés sont interdits. Les exhaussements de sol sont interdits.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Dans l'ensemble de la zone

- les constructions et installations nécessaires aux activités de service public ou d'intérêt collectif,
- les aménagements et extensions des installations classées existantes ou autorisées dès lors qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité et sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens,
- les travaux autorisés ne peuvent avoir pour conséquence de dépasser la limite de 200 m² de SHON totale de l'établissement classé,
- les constructions à usage de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services dans la limite de 400 m² de SHON.

Dans l'ensemble de la zone UA, excepté en secteur UA i

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à des travaux de constructions, à l'aménagement de la parcelle pour des activités de loisirs (tennis, piscine), et à la construction d'infrastructures.

La cote du plancher habitable des constructions et des installations susceptibles d'être endommagées par les eaux devra se situer au-dessus de la cote fixée par la commune. Cette cote arrêtée par la commune, sera a minima celle des plus hautes eaux connues.

En outre dans le secteur UA i

Les remblais sont strictement limités aux emprises de la construction.

Des fossés et des buses peuvent être prévus autour de la construction ou de l'installation autorisée : ils doivent être installés dans le sens de l'écoulement des eaux afin que le libre écoulement soit assuré. À cet effet, l'établissement d'ouvrages intéressant le régime ou le mode d'écoulement des eaux ne peut-être réalisé sans l'autorisation de l'autorité compétente.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 1 sont admises, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) ou du Plan de prévention des Risques d'Inondations (PPRI).

- ➔ Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 4 m par rapport à la rive. Les clôtures doivent tenir compte de cette règle.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

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

2 - Voirie

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

Les voies en impasse sont autorisées : elles doivent avoir une largeur minimale de 4 m et doivent en plus posséder une place de retournement (17 m X 17 m) dans leur phase terminale, si cette voie dessert plus d'une construction.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

➤ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement collectif sans interposition de fosses septiques et épurateurs.

Les installations doivent être conçues en système séparatif de manière à pouvoir être raccordées au réseau séparatif existant ou futur et ce, aux frais du constructeur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif. Les installations doivent toutefois être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire sera tenu de se brancher à ses propres frais (Il sera fait application du règlement communal d'assainissement de MELISEY).

➤ Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des

eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

➤ Les eaux résiduaires

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

3 - Electricité – téléphone - câble

Les réseaux publics et les branchements privés doivent être souterrains ou camouflés en façade de rue.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Pas de prescription

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

1. Les constructions, situées le long de la RD 73 (Route de Ronchamp), doivent être édifiées à l'alignement des voies et la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Une tolérance de 1 mètre est admise pour permettre l'édification d'un nombre entier d'étages.
2. Dans les autres cas, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile.
3. Quand un bâtiment est édifié à l'angle des voies, c'est la hauteur maximale possible sur la voie la plus large qui sera prise en compte.
4. Les bâtiments annexes pourront être édifiés jusqu'à l'alignement des constructions existantes.
5. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux armoires ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées :

1. Dans une bande de 1 mètre comptée à partir de la limite séparative y compris sur la limite séparative.
2. En retrait de ces limites, la distance entre le bâtiment à construire et la limite de la parcelle doit être d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment.
3. Les piscines devront s'implanter à 3 mètres au moins de toute limite séparative de propriété.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs, et notamment aux armoires ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescription particulière.

Toutes les ouvertures et vues seront établies conformément aux articles 675 à 679 du Code Civil relatifs aux vues sur la propriété de son voisin.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est limitée à 15 mètres maximum au faîtage.

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 3 m au faîtage.

Aucune hauteur maximale n'est imposée aux équipements publics.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

L'aspect extérieur sera traité de manière à s'harmoniser tant par les formes que par les couleurs avec les bâtiments environnants, ceci n'excluant pas une architecture de facture contemporaine.

- les constructions neuves ou l'extension des bâtiments existants ne doivent pas être d'un type étranger à la région.
- quelle que soit leur destination, les bâtiments et les terrains doivent être entretenus et aménagés de façon à ce que la propreté et l'aspect de la zone ne soient pas altérés.
- les buttes et apports de terre n'excéderont pas une hauteur de plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel.
- les antennes paraboliques doivent être disposées en toiture ou être invisibles du domaine public lorsqu'elles sont en façade.

Dans le cas de construction HPE (haute performance énergétique) ou bioclimatique, si le respect des règles suivantes sont défavorables à l'élaboration du projet, d'autres dispositions peuvent être acceptées sous réserve d'intégration harmonieuse à l'environnement et au cadre de vie de la zone concernée.

Toitures

- Les toitures des bâtiments principaux seront à deux pans, d'aspect et de couleur rouge terre cuite.
- Au cas par cas, d'autres formes de toiture pourront être acceptées si elles sont en adéquation avec le style architectural du bâtiment et le contexte bâti environnant.

Façades

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que les parpaings de ciment et les briques de montage est interdit
- les teintes vives et le blanc pur ou blanc « cassé » sont interdites.

Clôtures

- les murs en pierre seront à conserver ou à reconstruire à l'identique
- la hauteur maximum des clôtures, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la clôture, est fixée à 2 m
- les clôtures à proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

4 - Divers

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.
- Les travaux sur un bâtiment ancien présentant un intérêt architectural, patrimonial ou historique doivent respecter ses caractéristiques architecturales (formes, ouvertures, hauteurs, volumes...) et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde de ce patrimoine. Dans le cadre de la restauration, on prendra soin :
 - de respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension.
 - de respecter les caractéristiques de la couverture ancienne lors de la restauration d'une toiture.
 - de conserver les ouvertures anciennes participant au caractère de la façade.
 - de respecter les proportions, les dimensions et l'aspect des percements anciens de la construction en cas de création ou de modification d'ouvertures, et notamment les formes et dimensions des portes granges (éviter le remplissage en maçonnerie). Les baies de proportion horizontale, visibles depuis les espaces publics, sont interdites.
 - de conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux).
 - de conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),
 - d'éviter les coffres de volets roulants s'ils sont en saillie par rapport à la façade.

Périmètre de protection des monuments historiques

À l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques défini au plan des servitudes, la construction de tout nouveau bâtiment, ainsi que l'extension ou la modification de tout bâtiment existant sont subordonnées à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

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

- constructions à usage d'habitation : il est exigé 2 garage (s) ou place (s) de stationnement par logement,
- constructions à usage commercial : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement,
- constructions à usage d'hôtels ou de restaurants : il est exigé 1 place (s) de stationnement par chambre et 2 place (s) de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- constructions à usage industriel ou artisanal autorisables : il est exigé au moins 1 place (s) par emploi ou 1 place (s) pour 80 m² de surface de plancher (le nombre d'emplacement peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 m² de SHON, si la densité d'occupation des locaux industriels est inférieure à un emploi par 25 m²),
- constructions à usage de bureau : il est exigé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre,
- pour tous les autres établissements, le stationnement des véhicules doit être adapté aux usages qu'ils supportent.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions ou installations, les places de stationnement manquantes pourront être réalisées sur un terrain situé à moins de 200 mètres du premier.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes de caractère seront conservées. Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales :

- Espèces à privilégier pour la réalisation de haies : charme, épine vinette, nerprun des catarrheux, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, noisetier, sureau noir, frêne.
- Espèces à privilégier comme arbres de haute et moyenne tige : arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, cerisier, prunier...), chêne, charme, frêne, saule blanc, érable champêtre, bouleau, érable sycomore...
- Toutes les espèces exotiques qui banalisent le paysage des villages sont déconseillées : thuyas et autres conifères de haies, lauriers à feuilles luisantes...

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB couvre le secteur autour du centre urbain dense de MELISEY. Il correspond à la première ceinture d'extension urbaine. Elle est destinée à l'habitat collectif et individuel, aux services, aux commerces, à l'artisanat, aux établissements hôteliers et aux équipements collectifs.

La partie Est de la zone est soumise au périmètre de protection des Monuments Historiques

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir là où s'appliquent l'article L 430-1-c et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la construction de serres est soumise à déclaration,
- la construction des vérandas d'une surface hors œuvre brute de moins de 20 m² est soumise à déclaration. Au-delà de cette surface, elle fait l'objet d'une demande de permis de construire
- les constructions à implanter sur un terrain surplombé par une ligne électrique existante doivent faire l'objet d'une consultation d'EDF (moyenne et haute tension).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions agricoles,
- les constructions industrielles,
- les établissements et installations de toute nature destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- les dépôts de véhicules et garages pour caravanes,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping et le caravanage,
- le stationnement de caravanes, le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les installations classées, à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
 - Les aménagements et extensions des installations classées existantes ou autorisées dès lors qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité et sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
 - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à des travaux de constructions autorisées, à l'aménagement de la parcelle pour des activités de loisirs (tennis, piscine), et à la construction d'infrastructures.
- ➔ Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 4 m par rapport à la rive. Les clôtures doivent tenir compte de cette règle.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent posséder des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

➤ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement collectif sans interposition de fosses septiques et épurateurs.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif. Les installations doivent toutefois être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire sera tenu de se brancher à ses propres frais (Il sera fait application du règlement communal d'assainissement de MELISEY).

➤ Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

➤ Les eaux résiduaires

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

3 - Electricité – téléphone - câble

Les réseaux publics et les branchements privés doivent être souterrains ou camouflés en façade de rue.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

La surface, la forme et la topographie du terrain, support d'une construction, extension ou restauration, ne doivent présenter aucun inconvénient d'ordre sanitaire.

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

1 - Servitudes relatives aux voies ouvertes à la circulation automobile

Cas général

- les constructions riveraines d'une voie ouverte à la circulation automobile devront être édifiées à une distance minimale de 3 m par rapport à l'alignement du domaine public.
- Les extensions (accolées ou non) des constructions existantes pourront se faire à l'alignement ou en retrait des constructions existantes.
- L'implantation des vérandas de surface jusqu'à 6 m² accolées au bâtiment est libre sauf pour des raisons de sécurité et/ou de visibilité.

Cas de construction voisine sur les propriétés riveraines

Au cas où les propriétés riveraines supportent des constructions, possibilité est donnée d'implanter la construction nouvelle à l'alignement de l'une ou l'autre des constructions existantes.

A défaut, les constructions seront implantées comme dans le cas général.

Ces règles ne s'appliquent pas le long des voies non ouvertes à la circulation automobile.

2 - Hauteur relative

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

Quand un bâtiment est édifié à l'angle de deux voies, c'est la hauteur maximale possible sur la voie la plus large qui sera prise en compte.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux activités de service public ou d'intérêt collectif et notamment aux armoires ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées :

1 - Dans une bande de 1 mètre comptée à partir de la limite séparative y compris sur la limite séparative.

2 - En retrait de ces limites, la distance entre le bâtiment à construire et la limite de la parcelle doit être d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment.

3 - Les piscines devront s'implanter à 3 mètres au moins de toute limite séparative de propriété.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs, et notamment aux armoires ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescription particulière.

Toutes les ouvertures et vues seront établies conformément aux articles 675 à 679 du Code Civil relatifs aux vues sur la propriété de son voisin.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée à 12 m au faitage.

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 3 m au faitage.

Aucune hauteur maximale n'est imposée aux équipements publics.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

L'aspect extérieur sera traité de manière à s'harmoniser tant par les formes que par les couleurs avec les bâtiments environnants, ceci n'excluant pas une architecture de facture contemporaine.

- quelle que soit leur destination, les bâtiments et les terrains doivent être entretenus et aménagés de façon à ce que la propreté et l'aspect de la zone ne soient pas altérés,
- les remblais ne doivent pas avoir plus de 0,80 m de hauteur par rapport au terrain naturel ; la pente est limitée à 10 %.

Dans le cas de construction HPE (haute performance énergétique) ou bioclimatique, si le respect des règles suivantes sont défavorables à l'élaboration du projet, d'autres dispositions peuvent être acceptées sous réserve d'intégration harmonieuse à l'environnement et au cadre de vie de la zone concernée.

Toitures

- Les toitures des bâtiments principaux seront à deux pans, d'aspect et de couleur rouge terre cuite.
- Au cas par cas, d'autres formes de toiture pourront être acceptées si elles sont en adéquation avec le style architectural du bâtiment et le contexte bâti environnant.

Façades

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que les parpaings de ciment et les briques de montage est interdit,
- les teintes vives et le blanc pur ou blanc « cassé » sont interdites.

Clôtures

- les murs en pierre seront à conserver ou à reconstruire à l'identique
- pour les clôtures en façade de voies publiques ou privées ou de chemins piétons, elles seront soit composées de plantations de haies vives d'essences locales, soit d'un dispositif à claire voie, soit composées d'un mur bahut de hauteur maximum 0,50m surmonté d'un dispositif à claire-voie. Les murs en parpaing seront obligatoirement enduits. La hauteur de l'ensemble de la clôture est limitée à 1,50m
- pour les clôtures en limite séparative, leur type est libre à l'exclusion des plaques en béton ou fibro-ciment qui sont proscrites. La hauteur de l'ensemble est limitée à 2 mètres.

Divers

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.
- Les travaux sur un bâtiment ancien présentant un intérêt architectural, patrimonial ou historique doivent respecter ses caractéristiques architecturales (formes, ouvertures, hauteurs, volumes...) et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde de ce patrimoine. Dans le cadre de la restauration, on prendra soin :
 - de respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension.
 - de respecter les caractéristiques de la couverture ancienne lors de la restauration d'une toiture.
 - de conserver les ouvertures anciennes participant au caractère de la façade.
 - de respecter les proportions, les dimensions et l'aspect des percements anciens de la construction en cas de création ou de modification d'ouvertures, et notamment les formes et dimensions des portes granges (éviter le remplissage en maçonnerie). Les baies de proportion horizontale, visibles depuis les espaces publics, sont interdites.
 - de conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux).
 - de conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),
 - d'éviter les coffres de volets roulants s'ils sont en saillie par rapport à la façade.

Périmètre de protection des monuments historiques

À l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques défini au plan des servitudes, la construction de tout nouveau bâtiment, ainsi que l'extension ou la modification de tout bâtiment existant sont subordonnées à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

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

- constructions à usage d'habitation : il est exigé 2 garage (s) ou place (s) de stationnement par logement,
- constructions à usage commercial : il est exigé 1 place (s) de stationnement pour 25 m² de surface de vente qu'elle soit couverte ou non,
- constructions à usage d'hôtels ou de restaurants : il est exigé 1 place (s) de stationnement par chambre et 2 place (s) de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- constructions à usage commercial : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement,
- constructions à usage industriel ou artisanal autorisables : il est exigé au moins 1 place (s) par emploi ou 1 place (s) pour 80 m² de surface de plancher (le nombre d'emplacement peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 m² de SHON, si la densité d'occupation des locaux industriels est inférieure à un emploi par 25 m²),
- constructions à usage de bureau : il est exigé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre,
- pour tous les autres établissements, le stationnement des véhicules doit être adapté aux usages qu'ils supportent.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions ou installations, les places de stationnement manquantes pourront être réalisées sur un terrain situé à moins de 200 mètres du premier.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes de caractère seront conservées. Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales :

- Espèces à privilégier pour la réalisation de haies : charme, épine vinette, nerprun des catarrheux, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, noisetier, sureau noir, frêne.
- Espèces à privilégier comme arbres de haute et moyenne tige : arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, cerisier, prunier...), chêne, charme, frêne, saule blanc, érable champêtre, bouleau, érable sycomore...
- Toutes les espèces exotiques qui banalisent le paysage des villages sont déconseillées : thuyas et autres conifères de haies, lauriers à feuilles luisantes...

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC couvre les secteurs de hameaux de la commune, constitués d'un habitat rural ancien aux caractéristiques architecturales affirmées.

Le secteur UC i présente des risques inondations.

Rappels :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- les démolitions de fermes anciennes sont soumises au permis de démolir,
- la construction des vérandas d'une surface hors oeuvre brute de moins de 20 m² est soumise à déclaration. Au-delà de cette surface, elle fait l'objet d'une demande de permis de construire,
- les constructions à implanter sur un terrain surplombé par une ligne électrique existante doivent faire l'objet d'une consultation d'EDF (moyenne et haute tension)

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UC

- les constructions agricoles
- les constructions industrielles
- les établissements et installations de toute nature destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- pour les éléments paysagers repérés au plan par le symbole Hⁱ :
 - toute modification ou extension est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
 - tout changement de destination autorisée dans la zone est toléré, à condition qu'il ne dénature pas l'élément paysager et que ce dernier ne perde pas de son intérêt
- les dépôts de véhicules et garages pour caravanes,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping et le caravanage,
- le stationnement de caravanes, le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

En outre dans le secteur UC i

Les sous-sol enterrés sont interdits. Les exhaussements de sol sont interdits.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Dans l'ensemble de la zone UC

- Les constructions et installations nécessaires aux activités de service public ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées, à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- Les aménagements et extensions des installations classées existantes ou autorisées dès lors qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité et sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

Dans l'ensemble de la zone UC excepté en secteur UC i

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à des travaux de constructions autorisées, à l'aménagement de la parcelle pour des activités de loisirs (tennis, piscine), et à la construction d'infrastructures.

En outre dans le secteur UC i

Les remblais sont strictement limités aux emprises de la construction.

Des fossés et des buses peuvent être prévus autour de la construction ou de l'installation autorisée : ils doivent être installés dans le sens de l'écoulement des eaux afin que le libre écoulement soit assuré. À cet effet, l'établissement d'ouvrages intéressant le régime ou le mode d'écoulement des eaux ne peut-être réalisé sans l'autorisation de l'autorité compétente.

La cote du plancher habitable des constructions et des installations susceptibles d'être endommagées par les eaux devra se situer au-dessus de la cote fixée par la commune. Cette cote arrêtée par la commune, sera a minima celle des plus hautes eaux connues.

- ➔ Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 4 m par rapport à la rive. Les clôtures doivent tenir compte de cette règle.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent posséder des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

➤ *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement collectif sans interposition de fosses septiques et épurateurs.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif. Les installations doivent toutefois être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire sera tenu de se brancher à ses propres frais (Il sera fait application du règlement communal d'assainissement de MELISEY).

➤ *Eaux pluviales*

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

➤ *Eaux résiduaires*

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

3 - Electricité – téléphone - câble

Les réseaux publics et les branchements privés doivent être souterrains ou camouflés en façade de rue.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

La surface, la forme et la topographie du terrain, support d'une construction, extension ou restauration, ne doivent présenter aucun inconvénient d'ordre sanitaire.

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

1 - Servitudes relatives aux voies ouvertes à la circulation automobile

Cas général

- Les constructions riveraines d'une voie ouverte à la circulation automobile devront être édifiées à une distance minimale de 3 m par rapport à l'alignement du domaine public.
- Les extensions (accolées ou non) des constructions existantes pourront se faire à l'alignement ou en retrait des constructions existantes.
- L'implantation des vérandas de surface jusqu'à 6 m² accolées au bâtiment est libre sauf pour des raisons de sécurité et/ou de visibilité.

Cas de construction voisine sur les propriétés riveraines

Au cas où les propriétés riveraines supportent des constructions, possibilité est donnée d'implanter la construction nouvelle à l'alignement de l'une ou l'autre des constructions existantes.

A défaut, les constructions seront implantées comme dans le cas général.

Ces règles ne s'appliquent pas le long des voies non ouvertes à la circulation automobile.

2 - Hauteur relative

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points. Une tolérance de 1 m est admise pour permettre l'édification d'un nombre entier d'étages.

Quand un bâtiment est édifié à l'angle de deux voies, c'est la hauteur maximale possible sur la voie la plus large qui sera prise en compte.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux activités de service public ou d'intérêt collectif et notamment aux armoires ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées :

- 1 - Dans une bande de 1 mètre comptée à partir de la limite séparative y compris sur la limite séparative.
- 2 - En retrait de ces limites, la distance entre le bâtiment à construire et la limite de la parcelle doit être d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment.
- 3 - Les piscines devront s'implanter à 3 mètres au moins de toute limite séparative de propriété.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs, et notamment aux armoires ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescription particulière.

Toutes les ouvertures et vues seront établies conformément aux articles 675 à 679 du Code Civil relatifs aux vues sur la propriété de son voisin.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée à 12 m au faîtage.

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 3 m au faîtage.

Aucune hauteur maximale n'est imposée aux équipements publics.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

L'aspect extérieur sera traité de manière à s'harmoniser tant par les formes que par les couleurs avec les bâtiments environnants, ceci n'excluant pas une architecture de facture contemporaine.

- quelle que soit leur destination, les bâtiments et les terrains doivent être entretenus et aménagés de façon à ce que la propreté et l'aspect de la zone ne soient pas altérés,
- les remblais ne doivent pas avoir plus de 0,80 m de hauteur par rapport au terrain naturel ; la pente est limitée à 10 %.
- l'implantation des vérandas de surface jusqu'à 6 m² accolées au bâtiment est libre sauf pour des raisons de sécurité et / ou de visibilité.

Dans le cas de construction HPE (haute performance énergétique) ou bioclimatique, si le respect des règles suivantes sont défavorables à l'élaboration du projet, d'autres dispositions peuvent être acceptées sous réserve d'intégration harmonieuse à l'environnement et au cadre de vie de la zone concernée.

Toitures

- Les Toitures des bâtiments principaux sont à deux pans, d'aspect et de couleur rouge terre cuite.
- Au cas par cas, d'autres formes de toiture pourront être acceptées si elles sont en adéquation avec le style architectural du bâtiment et le contexte bâti environnant.

Façades

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que les parpaings de ciment et les briques de montage est interdit,
- les teintes vives et le blanc pur ou blanc « cassé » sont interdites.

Clôtures

- les murs en pierre seront à conserver ou à reconstruire à l'identique.
- pour les clôtures en façade de voies publiques ou privées ou de chemins piétons, elles seront soit composées de plantations de haies vives d'essences locales, soit d'un dispositif à claire voie, soit composées d'un mur bahut de hauteur maximum 0,50m surmonté d'un dispositif à claire-voie. Les murs en parpaing seront obligatoirement enduits. La hauteur de l'ensemble de la clôture est limitée à 1,50m.
- pour les clôtures en limite séparative, leur type est libre à l'exclusion des plaques en béton ou fibro-ciment qui sont proscrites. La hauteur de l'ensemble est limitée à 2 mètres.

Divers

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.
- Les travaux sur un bâtiment ancien présentant un intérêt architectural, patrimonial ou historique doivent

respecter ses caractéristiques architecturales (formes, ouvertures, hauteurs, volumes...) et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde de ce patrimoine. Dans le cadre de la restauration, on prendra soin :

- de respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension.
- de respecter les caractéristiques de la couverture ancienne lors de la restauration d'une toiture.
- de conserver les ouvertures anciennes participant au caractère de la façade.
- de respecter les proportions, les dimensions et l'aspect des percements anciens de la construction en cas de création ou de modification d'ouvertures, et notamment les formes et dimensions des portes granges (éviter le remplissage en maçonnerie). Les baies de proportion horizontale, visibles depuis les espaces publics, sont interdites.
- de conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux).
- de conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),
- d'éviter les coffres de volets roulants s'ils sont en saillie par rapport à la façade.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

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

- constructions à usage d'habitation : il est exigé 2 garage (s) ou place (s) de stationnement par logement,
- constructions à usage commercial : il est exigé 1 place (s) de stationnement pour 25 m² de surface de vente qu'elle soit couverte ou non,
- constructions à usage d'hôtels ou de restaurants : il est exigé 1 place (s) de stationnement par chambre et 2 place (s) de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- constructions à usage de commerce : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement,
- constructions à usage industriel ou artisanal autorisables : il est exigé au moins 1 place (s) par emploi ou 1 place (s) pour 80 m² de surface de plancher (le nombre d'emplacement peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 m² de SHON, si la densité d'occupation des locaux industriels est inférieure à un emploi par 25 m²),
- constructions à usage de bureau : il est exigé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre,
- pour tous les autres établissements, le stationnement des véhicules doit être adapté aux usages qu'ils supportent.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions ou installations, les places de stationnement manquantes pourront être réalisées sur un terrain situé à moins de 200 mètres du premier.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes de caractère seront conservées. Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales :

- Espèces à privilégier pour la réalisation de haies : charme, épine vinette, nerprun des catarrheux, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, noisetier, sureau noir, frêne.
- Espèces à privilégier comme arbres de haute et moyenne tige : arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, cerisier, prunier...), chêne, charme, frêne, saule blanc, érable champêtre, bouleau, érable sycomore...
- Toutes les espèces exotiques qui banalisent le paysage des villages sont déconseillées : thuyas et autres conifères de haies, lauriers à feuilles luisantes...

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD couvre les quartiers d'urbanisation les plus récents de MELISEY. Certains secteurs de la zone UD sont soumis au périmètre de protection des Monuments Historiques

Elle comprend des secteurs :

- le secteur UDC destiné à accueillir notamment des constructions à usage commercial ou de services au sein duquel l'habitat est en général proscrit,
- le secteur UDe intéressé par un couloir de ligne électrique LUXEUIL-MAMBELIN de 50 m de largeur,
- le secteur UDgv destiné à accueillir les gens du voyage,
- le secteur UDi présente des risques d'inondation des parcelles.

Rappels :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- la construction des vérandas d'une surface hors oeuvre brute de moins de 20 m² est soumise à déclaration. Au-delà de cette surface, elle fait l'objet d'une demande de permis de construire,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir là où s'applique l'article L 430-1-c du Code de l'Urbanisme,
- les constructions à implanter sur un terrain surplombé par une ligne électrique existante moyenne et haute tension doivent faire l'objet d'une consultation E.D.F.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions agricoles,
- les constructions industrielles,
- les établissements et installations de toute nature destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- pour les éléments paysagers repérés au plan par le symbole □ :
 - toute modification ou extension est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
 - tout changement de destination autorisée dans la zone est toléré, à condition qu'il ne dénature pas l'élément paysager et que ce dernier ne perde pas de son intérêt.
- les dépôts de véhicules et garages pour caravanes,

- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping et le caravanage,
- le stationnement de caravanes, le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

En outre, dans le secteur UD i

Les sous-sol enterrés sont interdits. Les exhaussements de sol sont interdits.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Dans l'ensemble de la zone

- Les installations classées, à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants
 - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- Les aménagements et extensions des installations classées existantes ou autorisées dès lors qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité et sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, d'entrepôts commerciaux dans la limite de 1500 m² de surface hors œuvre nette.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone UD, excepté en secteur UD i

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à des travaux de constructions autorisées, à l'aménagement de la parcelle pour des activités de loisirs (tennis, piscine), et à la construction d'infrastructures.

En outre, dans le secteur UDc uniquement

Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements commerciaux ou artisanaux édifiés dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au tissu urbain environnant.

En outre dans le secteur UD qv uniquement

Les caravanes à condition qu'elles correspondent à l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

En secteur UD i uniquement

Les remblais sont strictement limités aux emprises de la construction.

Des fossés et des buses peuvent être prévus autour de la construction ou de l'installation autorisée : ils doivent être installés dans le sens de l'écoulement des eaux afin que le libre écoulement soit assuré. À cet effet, l'établissement d'ouvrages intéressant le régime ou le mode d'écoulement des eaux ne peut-être réalisé sans l'autorisation de l'autorité compétente

La cote du plancher habitable des constructions et des installations susceptibles d'être endommagées par les eaux devra se situer au-dessus de la cote fixée par la commune. Cette cote arrêtée par la commune, sera a minima celle des plus hautes eaux connues.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD 1 sont autorisées, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) ou du Plan de prévention des Risques d'Inondations (PPRI).

- ➔ Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 30 mètres minimum des espaces boisés soumis au régime forestier. Les annexes (bûchers, remises, garages) peuvent en revanche être implantées dans cette bande.
- ➔ Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 4 m par rapport à la rive. Les clôtures doivent tenir compte de cette règle.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent posséder des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

➤ *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement collectif sans interposition de fosses septiques et épurateurs.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif. Les installations doivent toutefois être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire sera tenu de se brancher à ses propres frais (Il sera fait application du règlement communal d'assainissement de MELISEY).

➤ *Eaux usées pluviales*

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

➤ *Eaux résiduaires*

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

3 - Electricité – téléphone - câble

Les réseaux publics et les branchements privés doivent être souterrains ou camouflés en façade de rue.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

La surface, la forme et la topographie du terrain, support d'une construction, extension ou restauration, ne doivent présenter aucun inconvénient d'ordre sanitaire.

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

1 - Servitudes relatives aux voies ouvertes à la circulation automobile

Cas général

- Les constructions riveraines d'une voie ouverte à la circulation automobile devront être édifiées à une distance minimale de 3 m par rapport à l'alignement du domaine public.
- Les extensions (accolées ou non) des constructions existantes pourront se faire à l'alignement ou en retrait des constructions existantes

- L'implantation des vérandas de surface jusqu'à 6 m² accolées au bâtiment est libre sauf pour des raisons de sécurité et/ou de visibilité

Cas de construction voisine sur les propriétés riveraines

Au cas où les propriétés riveraines supportent des constructions, possibilité est donnée d'implanter la construction nouvelle à l'alignement de l'une ou l'autre des constructions existantes.

A défaut, les constructions seront implantées comme dans le cas général.

Ces règles ne s'appliquent pas le long des voies non ouvertes à la circulation automobile.

2 - Hauteur relative

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

Quand un bâtiment est édifié à l'angle de deux voies, c'est la hauteur maximale possible sur la voie la plus large qui sera prise en compte.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux armoires ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées :

1 - Dans une bande de 1 mètre comptée à partir de la limite séparative y compris sur la limite séparative

2 - En retrait de ces limites, la distance entre le bâtiment à construire et la limite de la parcelle doit être d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment.

3 - Les piscines devront s'implanter à 3 mètres au moins de toute limite séparative de propriété.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs, et notamment aux armoires ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescription particulière.

Toutes les ouvertures et vues seront établies conformément aux articles 675 à 679 du Code Civil relatifs aux vues sur la propriété de son voisin.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée à 12 m au faîtage.

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 3 m au faîtage.

Aucune hauteur maximale n'est imposée aux équipements publics.

En secteur UD e

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 m au faîtage.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

L'aspect extérieur sera traité de manière à s'harmoniser tant par les formes que par les couleurs avec les bâtiments environnants, ceci n'excluant pas une architecture de facture contemporaine.

- quelle que soit leur destination, les bâtiments et les terrains doivent être entretenus et aménagés de façon à ce que la propreté et l'aspect de la zone ne soient pas altérés,
- les buttes et apports de terre d'une hauteur de plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel sont interdits.
- l'implantation des vérandas de surface jusqu'à 6 m² accolées au bâtiment est libre sauf pour des raisons de sécurité et / ou de visibilité

Dans le cas de construction HPE (haute performance énergétique) ou bioclimatique, si le respect des règles suivantes sont défavorables à l'élaboration du projet, d'autres dispositions peuvent être acceptées sous réserve d'intégration harmonieuse à l'environnement et au cadre de vie de la zone concernée.

Toitures

- Les toitures des bâtiments principaux seront à deux pans, d'aspect et de couleur rouge terre cuite.
- Au cas par cas, d'autres formes de toiture pourront être acceptées si elles sont en adéquation avec le style architectural du bâtiment et le contexte bâti environnant.

Façades

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que les parpaings de ciment et les briques de montage est interdit,
- les teintes vives et le blanc pur ou blanc « cassé » sont interdites.

Clôtures

- Les murs en pierre seront à conserver ou à reconstruire à l'identique
- Pour les clôtures en façade de voies publiques ou privées ou de chemins piétons, elles seront soit composées de plantations de haies vives d'essences locales, soit d'un dispositif à claire voie, soit composées d'un mur bahut de hauteur maximum 0,50m surmonté d'un dispositif à claire-voie. Les murs en parpaing seront obligatoirement enduits. La hauteur de l'ensemble de la clôture est limitée à 1,50m
- Pour les clôtures en limite séparative, leur type est libre à l'exclusion des plaques en béton ou fibro-ciment qui sont proscrites. La hauteur de l'ensemble est limitée à 2 mètres.

Divers

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.
- Les travaux sur un bâtiment ancien présentant un intérêt architectural, patrimonial ou historique doivent respecter ses caractéristiques architecturales (formes, ouvertures, hauteurs, volumes...) et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde de ce patrimoine. Dans le cadre de la restauration, on prendra soin :
 - de respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension.
 - de respecter les caractéristiques de la couverture ancienne lors de la restauration d'une toiture.
 - de conserver les ouvertures anciennes participant au caractère de la façade.
 - de respecter les proportions, les dimensions et l'aspect des percements anciens de la construction en cas de création ou de modification d'ouvertures, et notamment les formes et dimensions des portes granges (éviter le remplissage en maçonnerie). Les baies de proportion horizontale, visibles depuis les espaces publics, sont interdites.
 - de conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux).
 - de conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),
 - d'éviter les coffres de volets roulants s'ils sont en saillie par rapport à la façade.

Périmètre de protection des monuments historiques

À l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques défini au plan des servitudes, la construction de tout nouveau bâtiment, ainsi que l'extension ou la modification de tout bâtiment existant sont subordonnées à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

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

- constructions à usage d'habitation : il est exigé 2 garage (s) ou place (s) de stationnement par logement,
- constructions à usage commercial : il est exigé 1 place (s) de stationnement pour 25 m² de surface de vente qu'elle soit couverte ou non,
- constructions à usage d'hôtels ou de restaurants : il est exigé 1 place (s) de stationnement par chambre et 2 place (s) de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- constructions à usage industriel ou artisanal autorisables : il est exigé au moins 1 place (s) par emploi ou 1 place (s) pour 80 m² de surface de plancher (le nombre d'emplacement peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 m² de SHON, si la densité d'occupation des locaux industriels est inférieure à un emploi par 25 m²),
- constructions à usage de bureau : il est exigé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre,
- pour tous les autres établissements, le stationnement des véhicules doit être adapté aux usages qu'ils supportent.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions ou installations, les places de stationnement manquantes pourront être réalisées sur un terrain situé à moins de 200 mètres du premier.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes de caractère seront conservées. Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales :

- Espèces à privilégier pour la réalisation de haies : charme, épine vinette, nerprun des catarrheux, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, noisetier, sureau noir, frêne.
- Espèces à privilégier comme arbres de haute et moyenne tige : arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, cerisier, prunier...), chêne, charme, frêne, saule blanc, érable champêtre, bouleau, érable sycomore...
- Toutes les espèces exotiques qui banalisent le paysage des villages sont déconseillées : thuyas et autres conifères de haies, lauriers à feuilles luisantes...

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Caractère de la zone

La zone urbaine UY couvre les secteurs réservés aux activités économiques qui, par leur nature, leur taille actuelle et future, sont susceptibles de provoquer des nuisances spécifiques.

- Le secteur UYe est intéressé par un couloir de ligne électrique LUXEUIL-MAMBELIN de 50 m de largeur.
- Le secteur UYb est destiné à accueillir des activités liées à l'exploitation du bois. Un cône de vue sensible sur la zone UYb depuis la zone Nt (secteur dédié au développement touristique) est identifié et reporté sur le plan de zonage (cône C1). Des marges de recul par rapport à la RD 72 et des traitements paysagers spécifiques seront formalisés pour les aménagements et les nouvelles constructions de manière à préserver les vues.
- Le secteur UYa comprend le secteur d'activités de l'entreprise Lisi Automotive

Rappels :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- les constructions à implanter sur un terrain surplombé par une ligne électrique existante moyenne et haute tension doivent faire l'objet d'une consultation E.D.F.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UY :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions agricoles,
- les activités hôtelières,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes isolées, le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone UY :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes.

- Les logements de fonction destinés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés, à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activités.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à des travaux de constructions autorisées ou d'infrastructures.

Dans le secteur UYb :

- La construction et l'extension des bâtiments liés à l'exploitation du bois.
- La construction d'un seul et unique logement de fonction destiné au gardiennage, lié et nécessaire à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés, à condition qu'il soit implanté à moins de 60m du bâtiment principal d'exploitation.

En outre dans les parties grisées des documents graphiques

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UY 1, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) ou du Plan de prévention des Risques d'Inondations (PPRI).

- ➔ Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 30 mètres minimum des espaces boisés soumis au régime forestier. Les annexes (bûchers, remises, garages) peuvent en revanche être implantées dans cette bande.
- ➔ Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 4 m par rapport à la rive. Les clôtures doivent tenir compte de cette règle.

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

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

2 - Voirie

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

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

ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Pour les installations industrielles nécessitant une alimentation en eau potable, le branchement sur le réseau d'eau potable susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles ne soient trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

Les autres constructions autorisées doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

2 - Assainissement :

➤ *Eaux usées*

A l'intérieur du zonage collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. La mise en place d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur n'est autorisée que dans le zonage prévu à cet effet.

A l'extérieur des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

➤ *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.

En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.

ARTICLE UY 5 – CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Néant

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

1 - Servitudes relatives aux voies

Les constructions et installations riveraines d'une Route Départementale existante, à modifier ou à créer doivent être implantées à une distance minimum de 15 m. de l'axe de la Route Départementale.

Toutefois, les extensions (accollées ou non) des bâtiments existants, pourront se faire à l'alignement ou en retrait des constructions existantes.

Les constructions implantées le long d'une voie ouverte à la circulation automobile hors Route Départementale devront être édifiées à une distance minimale de 8 mètres par rapport à l'axe de ces voies.

Dans le secteur UYb, les constructions seront édifiées à une distance minimale de 20 m par rapport à la limite du domaine public. Des marges de recul supplémentaires pourront être préconisées en fonction du projet et de ses impacts sur le paysage dans le cône de vue C1.

Dans le secteur UYa, Les bâtiments annexes ou extension du bâtiment peuvent être implantés à 10 m de l'axe de la Route Départementale.

2 - Hauteur relative

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

Une tolérance de 3 m est également admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments indispensables à la construction.

Quand un bâtiment est édifié à l'angle de deux voies, c'est la hauteur maximale possible, sur la voie la plus large qui sera prise en compte.

Cette règle n'est pas applicable le long des voies non ouvertes à la circulation automobile.

3- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux armoires ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - L'implantation sur la limite séparative est interdite en limite de zone

Les constructions sont autorisées :

1 - Dans une bande de 1 mètre comptée à partir de la limite séparative y compris sur la limite séparative.

2 - En retrait des limites séparatives : dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

3 - Pour les parties de bâtiment excédant 20 m de haut la marge d'isolement est limitée à 10m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs, et notamment aux armoires ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescription particulière.

Toutes les ouvertures et vues seront établies conformément aux articles 675 à 679 du Code Civil relatifs aux vues sur la propriété de son voisin.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone excepté en secteur UY e, la hauteur maximale des constructions à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée à 20 m au faîtage.

Dans le secteur UYe, la hauteur maximale est fixée à 8 m au faîtage.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle. Les imitations de matériaux et les dispositions telles que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade sont interdites. Le bardage blanc est interdit.

Clôtures

- les murs en pierre seront à conserver ou à reconstruire à l'identique.
- pour les clôtures en façade de voies publiques ou privées ou de chemins piétons, elles seront soit composées de plantations de haies vives d'essences locales, soit d'un dispositif à claire voie, soit composées d'un mur bahut de hauteur maximum 0,50m surmonté d'un dispositif à claire-voie, soit composées de clôture grillagée doublée ou non de haie vive d'essence locale. Les murs en parpaing seront obligatoirement enduits. La hauteur de l'ensemble de la clôture est limitée à 2,00m.
- pour les clôtures en limite séparative, leur type est libre à l'exclusion des plaques en béton ou fibro-ciment qui sont proscrites. La hauteur de l'ensemble est limitée à 2 mètres.
- Les marges d'isolement des installations et dépôts par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres à feuilles persistantes formant écran, de manière à les cacher de la rue, depuis les zones de détente et de loisirs et depuis les voies publiques.
- La hauteur des enseignes ne peut excéder 2 m.
- Dans le secteur UYb, les projets de construction ou d'extension de bâtiments devront limiter les impacts paysagers sur la zone Nt (secteur dédié au développement touristique). Une prise de vue photographique et

une coupe du terrain naturel à l'échelle dans le cône de vue sensible (C1) feront apparaître le projet de construction et les moyens mis en œuvre pour limiter les impacts et seront annexés au permis de construire.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation autorisables : 2 garage (s) ou 2 place (s) de stationnement par logement,
- pour les constructions et installations à usage commercial : 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente,
- pour les constructions à usage de bureau : 1 place (s) de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher hors oeuvre,
- pour les constructions et installations à usage industriel ou artisanal, ainsi que pour les établissements de services ne recevant habituellement pas de visiteurs : 1 place (s) de stationnement par emploi.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes de caractère seront conservées. Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales :

- Espèces à privilégier pour la réalisation de haies : charme, épine vinette, nerprun des catarrheux, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, noisetier, sureau noir, frêne.
- Espèces à privilégier comme arbres de haute et moyenne tige : arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, cerisier, prunier...), chêne, charme, frêne, saule blanc, érable champêtre, bouleau, érable sycomore...
- Toutes les espèces exotiques qui banalisent le paysage des villages sont déconseillées : thuyas et autres conifères de haies, lauriers à feuilles luisantes...

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU est une zone non équipée à caractère naturel, destinée à être ouverte à l'urbanisation pour des opérations de constructions destinées à un usage d'habitation, à l'accueil d'activités commerciales et artisanales non polluantes ou à l'implantation d'équipements collectifs et hôtelier.

Toutes les opérations privées devront recueillir l'approbation du Conseil Municipal.

L'utilisation partielle de la zone ne doit pas gêner l'aménagement ultérieur des espaces qui restent libres.

Rappels :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- la construction de serres est soumise à déclaration,
- la construction des vérandas d'une surface hors oeuvre brute de moins de 20 m² est soumise à déclaration. Au-delà de cette surface, elle fait l'objet d'une demande de permis de construire,
- la publicité est interdite dans les périmètres concernés par l'article L.581-8 du Code de l'Environnement.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions industrielles et agricoles,
- les établissements et installations de toute nature destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- les dépôts de véhicules et garages pour caravanes,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes isolées,
- le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Dans l'ensemble de la zone

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - les constructions et installations nouvelles non mentionnées à l'article 1AU 1, dans la mesure où les modalités de financements des équipements sont définies en accord avec la commune, dans les conditions fixées par les articles L.332-6 et suivant du Code de l'Urbanisme,
 - dans tous les cas, les projets doivent être réalisés dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble cohérent ; en particulier si le projet ne concerne qu'une partie de la zone, l'aménagement ultérieur du reliquat doit rester possible et particulièrement les voies et les réseaux divers doivent être dimensionnés à cet effet;
 - l'extension accolée ou non et la restauration des bâtiments existants, sous réserve qu'elles ne conduisent à aucune obligation d'équipement pour la commune ou que les modalités de financement de ces équipements soient définies en accord avec la commune,
 - les installations classées, à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à des travaux de constructions, à l'aménagement de la parcelle pour des activités de loisirs (tennis, piscine), et à la construction d'infrastructures,
 - les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerce et d'artisanat, sous réserve :
 - que la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit compatible, le cas échéant, avec les Orientations Sectorielles qui ont été définies (cf. pièce du dossier de PLU correspondante),
 - que la SHON des constructions à usage de commerce, bureaux, services ou artisanat compatibles avec l'habitat, ne dépasse pas 400 m²,
 - que cette opération ne conduise pas à la formation de délaissés inconstructible.
 - les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerce et d'artisanat, sous réserve :
 - que la parcelle soit préalablement desservie par les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité,
 - que la parcelle dispose d'un accès direct à une voie publique ou privée,
 - que les équipements de protection incendie soient réalisés,
 - que la SHON des constructions à usage de commerce, bureaux, services ou artisanat compatibles avec l'habitat, ne dépasse pas 400 m²
 - les constructions à usage de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, d'entrepôts commerciaux dans la limite de 1000 m² de surface hors œuvre nette,
 - les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements commerciaux ou artisanaux édifiés dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au tissu urbain environnant.
- ➔ Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 4 m par rapport à la rive. Les clôtures doivent tenir compte de cette règle.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

2 - Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La création de voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur voie : 4,5 mètres
- largeur emprise : 8 mètres

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

➤ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif sans interposition de fosses septiques et épurateurs.

Les installations doivent être conçues en système séparatif de manière à pouvoir être raccordées au réseau séparatif existant ou futur et ce, aux frais du constructeur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif. Les installations doivent toutefois être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire sera tenu de se brancher à ses propres frais (Il sera fait application du règlement communal d'assainissement de MELISEY).

➤ Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

➤ Eaux résiduaires

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

3 - Electricité – téléphone – câble

Les réseaux publics et les branchements privés doivent être souterrains ou camouflés en façade de rue.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

La surface, la forme et la topographie du terrain, support d'une construction, extension ou restauration, ne doivent présenter aucun inconvénient d'ordre sanitaire.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Servitudes relatives aux voies ouvertes à la circulation automobile

Cas général

- Les constructions riveraines d'une voie ouverte à la circulation automobile devront être édifiées à une distance minimale de 3 m par rapport à l'alignement du domaine public
- Les extensions (accolées ou non) des constructions existantes pourront se faire à l'alignement ou en retrait des constructions existantes
- L'implantation des vérandas de surface jusqu'à 6 m² accolées au bâtiment est libre sauf pour des raisons de sécurité et/ou de visibilité.

Cas de construction voisine sur les propriétés riveraines

Au cas où les propriétés riveraines supportent des constructions, possibilité est donnée d'implanter la construction nouvelle à l'alignement de l'une ou l'autre des constructions existantes.

A défaut, les constructions seront implantées comme dans le cas général.

Ces règles ne s'appliquent pas le long des voies non ouvertes à la circulation automobile.

2 - Hauteur relative

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

Une tolérance de 3 m est également admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments indispensables à la construction.

Quand un bâtiment est édifié à l'angle de deux voies, c'est la hauteur maximale possible sur la voie la plus large qui sera prise en compte.

Cette règle n'est pas applicable le long des voies non ouvertes à la circulation automobile.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux armoires ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées :

1 - Dans une bande de 1 mètre comptée à partir de la limite séparative y compris sur la limite séparative

2 - En retrait de ces limites, la distance entre le bâtiment à construire et la limite de la parcelle doit être d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment.

3 - Les piscines devront s'implanter à 3 mètres au moins de toute limite séparative de propriété.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs, et notamment aux armoires ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescription particulière.

Toutes les ouvertures et vues seront établies conformément aux articles 675 à 679 du Code Civil relatifs aux vues sur la propriété de son voisin.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée à 12 m au faîtage.

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 3 m au faîtage.

Aucune hauteur maximale n'est imposée aux équipements publics.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur sera traité de manière à s'harmoniser tant par les formes que par les couleurs avec les bâtiments environnants, ceci n'excluant pas une architecture de facture contemporaine.

- quelle que soit leur destination, les bâtiments et les terrains doivent être entretenus et aménagés de façon à ce que la propreté et l'aspect de la zone ne soient pas altérés,
- les remblais ne doivent pas avoir plus de 0,80 m. de hauteur par rapport au terrain naturel et la pente est limitée à 10 %.
- l'implantation des vérandas de surface jusqu'à 6 m² accolées au bâtiment est libre sauf pour des raisons de sécurité et / ou de visibilité

Dans le cas de construction HPE (haute performance énergétique) ou bioclimatique, si le respect des règles suivantes sont défavorables à l'élaboration du projet, d'autres dispositions peuvent être acceptées sous réserve d'intégration harmonieuse à l'environnement et au cadre de vie de la zone concernée.

Façades

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que les parpaings de ciment et les briques de montage est interdit,
- le blanc pur ou blanc cassé sont interdits.

Clôtures

- Les murs en pierre seront à conserver ou à reconstruire à l'identique
- Pour les clôtures en façade de voies publiques ou privées ou de chemins piétons, elles seront soit composées de plantations de haies vives d'essences locales, soit d'un dispositif à claire voie, soit composées d'un mur bahut de hauteur maximum 0,50m surmonté d'un dispositif à claire-voie. Les murs en parpaing seront obligatoirement enduits. La hauteur de l'ensemble de la clôture est limitée à 1,50m
- Pour les clôtures en limite séparative, leur type est libre à l'exclusion des plaques en béton ou fibro-ciment qui sont proscrites. La hauteur de l'ensemble est limitée à 2 mètres.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

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

- constructions à usage d'habitation : il est exigé 2 garage (s) ou place (s) de stationnement par logement,
- constructions à usage commercial : il est exigé 1 place (s) de stationnement pour 25 m² de surface de vente qu'elle soit couverte ou non,

- constructions à usage d'hôtels ou de restaurants : il est exigé 1 place (s) de stationnement par chambre et 2 place (s) de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- constructions à usage industriel ou artisanal autorisables : il est exigé au moins 1 place (s) par emploi ou 1 place (s) pour 80 m² de surface de plancher,
- constructions à usage de bureau : il est exigé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre,
- pour tous les autres établissements, le stationnement des véhicules doit être adapté aux usages qu'ils supportent.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions ou installations, les places de stationnement manquantes pourront être réalisées sur un terrain situé à moins de 200 mètres du premier.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes de caractère seront conservées. Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales :

- Espèces à privilégier pour la réalisation de haies : charme, épine vinette, nerprun des catarrheux, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, noisetier, sureau noir, frêne.
- Espèces à privilégier comme arbres de haute et moyenne tige : arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, cerisier, prunier...), chêne, charme, frêne, saule blanc, érable champêtre, bouleau, érable sycomore...
- Toutes les espèces exotiques qui banalisent le paysage des villages sont déconseillées : thuyas et autres conifères de haies, lauriers à feuilles luisantes...

Des espaces verts communs doivent être réalisés dans les lotissements.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone :

La zone 2AU est une zone à caractère naturel, non équipée, destinée au développement de l'urbanisation à long terme.

Les terrains pourront être ouverts à l'urbanisation après révision du Plan Local d'Urbanisme.

Rappels :

1 - l'édification de clôtures est soumise à déclaration,

2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme,

3 - la construction de serres est soumise à déclaration,

4 - la construction des vérandas d'une surface hors oeuvre brute de moins de 20 m² est soumise à déclaration. Au delà de cette surface, elle fait l'objet d'une demande de permis de construire,

5 - les défrichements sont soumis à autorisation.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :

- de celles mentionnées à l'article 2AU 2,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics et des équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions et installations existantes, dans la mesure où elles ne nécessitent pas la mise en oeuvre d'équipements publics,

2 - les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessaires aux constructions et installations existantes et autorisées, ou à la construction d'infrastructures.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Pas de prescription

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

1 - Servitudes relatives aux voies ouvertes à la circulation automobile

Cas général

- Les constructions riveraines d'une voie ouverte à la circulation automobile devront être édifiées à une distance minimale de 3 m par rapport à l'alignement du domaine public
- Les extensions (accolées ou non) des constructions existantes pourront se faire à l'alignement ou en retrait des constructions existantes
- L'implantation des vérandas de surface jusqu'à 6 m² accolées au bâtiment est libre sauf pour des raisons de sécurité et/ou de visibilité

Cas de construction voisine sur les propriétés riveraines

Au cas où les propriétés riveraines supportent des constructions, possibilité est donnée d'implanter la construction nouvelle à l'alignement de l'une ou l'autre des constructions existantes.

A défaut, les constructions seront implantées comme dans le cas général.

Ces règles ne s'appliquent pas le long des voies non ouvertes à la circulation automobile.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux armoires ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées :

- 1 - Dans une bande de 1 mètre comptée à partir de la limite séparative y compris sur la limite séparative
- 2 - En retrait de ces limites, la distance entre le bâtiment à construire et la limite de la parcelle doit être d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment.
- 3 - Les piscines devront s'implanter à 3 mètres au moins de toute limite séparative de propriété.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs, et notamment aux armoires ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescription particulière.

Toutes les ouvertures et vues seront établies conformément aux articles 675 à 679 du Code Civil relatifs aux vues sur la propriété de son voisin.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Dans le cas de construction HPE (haute performance énergétique) ou bioclimatique, si le respect des règles suivantes sont défavorables à l'élaboration du projet, d'autres dispositions peuvent être acceptées sous réserve d'intégration harmonieuse à l'environnement et au cadre de vie de la zone concernée.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques existantes ou à créer.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes de caractère seront conservées. Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales :

- Espèces à privilégier pour la réalisation de haies : charme, épine vinette, nerprun des catarrheux, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, noisetier, sureau noir, frêne.
- Espèces à privilégier comme arbres de haute et moyenne tige : arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer,

cerisier, prunier...), chêne, charme, frêne, saule blanc, érable champêtre, bouleau, érable sycomore...

- Toutes les espèces exotiques qui banalisent le paysage des villages sont déconseillées : thuyas et autres conifères de haies, lauriers à feuilles luisantes...

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

Dispositions applicables
Aux zones
naturelles et agricoles

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

VOCATION DE LA ZONE

Les zones A, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, sont principalement affectées aux activités agricoles.

La zone A comporte également des constructions existantes à usage d'habitation pour lesquelles sont autorisées sous certaines conditions les extensions et annexes.

Elles comportent :

La zone A comporte un secteur appelé Ae concerné par un couloir de ligne électrique de LUXEUIL – MAMBELIN de 50m de large.

- SECTION I -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol autres qu'agricoles sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A 2.

ARTICLE A 2-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés dans toute la zone A sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les bâtiments et installations à usage d'activités annexe à l'activité agricole préexistante, tels que les activités de transformation et de vente des produits agricoles issus de l'exploitation, etc.
- Les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à moins de 100m des bâtiments principaux d'exploitation et dans la limite d'un logement par exploitation.
- Les équipements, constructions, installations et aménagements, seulement s'ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère naturel, agricole et forestiers de ces zones.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- la reconstruction en cas de sinistre et dans la limite de surface de plancher des immeubles existants.

- Une extension ou des annexes des bâtiments d'habitation existants dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
 - o que l'emprise de l'extension soit limitée à de 30% de l'emprise au sol de la construction existante
 - o que les annexes soient situées à moins de 15m de la construction principale et mesure moins de 40 m²,
- Dans le secteur Ae ne sont autorisées que les constructions et installations à usage d'activités agricoles.

- SECTION II -

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments. Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie

- Les caractéristiques des voies privées de desserte doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

- Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.
- En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante en égard aux normes sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées.

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.

2.2 - Eaux pluviales.

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

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

- Les constructions doivent s'implanter à :
 - o 15 m au moins de l'axe des routes départementales et nationales.
 - o 6 m au moins de l'alignement des voies ouvertes à la circulation
- Il peut être dérogé à la règle précédente pour l'aménagement et les extensions du bâti existant sans
- diminution du retrait existant.
- Dans des circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc...), pour
- des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation
- des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives et dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 m sauf pour l'extension des constructions existantes.
- Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions et installations doivent être implantés avec un recul minimum de 10 m par rapport à la rive.

- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 30 m par rapport aux lisières des forêts soumises au régime forestier.

ARTICLE A 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il est recommandé à ce que l'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes puisse favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Pour les bâtiments d'habitation non lié à une activité agricole :
 - o l'emprise au sol maximale des extensions est limitée à 30% de la surface du bâtiment d'origine,
 - o l'emprise au sol totale des nouvelles annexes est limitée à 40 m² par bâtiment d'habitation.

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DE CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale (faîtage ou acrotère) des constructions à usage agricole est fixée à 13 m. Par exception, la hauteur des silos n'est pas limitée.
- La hauteur maximale de l'extension d'un bâtiment d'habitation non lié à une activité agricole est limitée à la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur maximale des annexes à un bâtiment d'habitation non lié à une activité agricole est fixée à 4 m.
- La hauteur maximale des autres constructions, est fixée à 7 m à l'acrotère et à 10 m au faîtage.
- Il peut être dérogé aux règles précédentes lorsque le projet vise l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants sans dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure et d'intérêt général (aérogénérateur,...) peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE A 11- ASPECT EXTERIEUR

- Toute nouvelle construction venant s'inscrire dans le paysage naturel ou urbain, y compris les annexes, doit s'y intégrer en évitant toute agressivité et en respectant les spécificités du site, bâti ou non, et la végétation existante.
- En cas de travaux à réaliser sur les constructions existantes (extension, transformation et réhabilitation), les modifications de volumes des constructions doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.
- Les constructions agricoles doivent de préférence être implantées dans des secteurs peu soumis à la vue (pas en sommet de butte par exemple).
- L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Toitures :

- Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des constructions existantes ou avec le milieu environnant, par leur forme et leur couleur.

Matériaux et couleurs :

Pour les bâtiments liés à l'activité agricole, les bardages en bois sont préconisés. Les bardages en bac acier sont tolérés sous réserve que la teinte retenue s'intègre dans l'environnement du bâtiment.

ARTICLE A 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations réalisées sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non, ...
- Les dépôts permanents disposés à l'air libre sont masqués par un écran (marge d'isolement plantée de végétaux, clôture de qualité....).

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

VOCATION DE LA ZONE

Les zones N, naturelles et forestières, doivent être protégées en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte également des constructions existantes à usage d'habitation pour lesquelles sont autorisées sous certaines conditions les extensions et annexes.

Les zones humides sont identifiées par une trame spécifique sur le règlement graphique et que, conformément au SDAGE, tout projet devra s'inscrire dans la démarche éviter, réduire, compenser. En cas de compensation, celle-ci sera à hauteur de 200% de la surface détruite.

Elles comportent :

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur Ns concerné par les espaces naturels sensibles de la commune.
- Les secteurs Ne et Nse concernés par le couloir de la ligne électrique de LUXEUIL – MAMBELIN
- Le secteur Ni concerné par les risques d'inondations

Le secteur N comporte également plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) :

- un secteur NH, destiné à accueillir des constructions à usage d'habitation,
- un secteur NloA, destiné à accueillir des équipements liés aux activités de plein air,
- un secteur NloC, destiné à accueillir des équipements liés au camping,
- un secteur NloE, destiné à accueillir des équipements liés aux activités équestres,
- un secteur NloS, destiné à accueillir des équipements liés aux activités de sports,
- le secteur NloT destiné à accueillir les équipements et activités liés à la pratique et la découverte de la pêche.

RISQUE

La commune de MELISEY est concernée par le risque d'inondation en application du Plan des Surfaces Submersibles (PSS). Les zones submersibles sont repérées sur le document graphique par un tramage spécifique.

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation délimités par les documents graphiques, tout pétitionnaire devra, préalablement à la demande d'autorisation de construire ou d'occuper un terrain, se renseigner en mairie et consulter la carte des zones inondables. Il ne sera pas édifié de sous-sol enterré, et tout projet de construction indiquera les mesures prises pour limiter les risques et la surélévation du bâti par rapport au terrain naturel avant travaux.

- SECTION I -

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites, et notamment dans les secteurs concernés par des risques d'inondations :
 - o la création de sous-sols,
 - o la création et l'extension des terrains de camping et de caravanage.
- Toute occupation et utilisation du sol est interdite dans les zones humides, excepté les travaux nécessaires à leur restauration, à leur valorisation, ou ceux liés à la gestion des eaux pluviales.
- Le comblement et le remblaiement dans les zones de risques délimitées sur les documents graphiques.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 Sont autorisés dans toute la zone N, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricoles, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à moins de 100m des bâtiments principaux d'exploitation et dans la limite d'un logement par exploitation.
- Les équipements, constructions, installations et aménagements liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- La reconstruction en cas de sinistre et dans la limite de surface de plancher des immeubles existants si la cause du sinistre n'est pas liée au risque d'inondation.
- Une extension et des annexes des bâtiments d'habitation existants dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
 - o que l'emprise de l'extension soit modérée (moins de 30% de l'emprise au sol de la construction existante),
 - o les annexes soient situées à moins de 15m de la construction principale et mesurent moins de 40 m².

2 Dans le secteur Ns et Nse ne sont autorisés que les équipements, constructions, installations et aménagements liés aux services et équipements publics à condition qu'il soit démontré qu'ils ne portent pas atteintes aux espaces naturels sensibles.

3 Dans le secteur Ne ne sont autorisés que les équipements, constructions, installations et aménagements liés aux services et équipements publics.

4 Dans le secteur Ni concerné par le risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises au règlement du PSS.

5 dans le secteur NH sont autorisés :

- les nouvelles constructions à usage d'habitation et à condition :
 - o que les réseaux soient présents au droit de la parcelle et en capacité suffisante,
 - o la surface plancher ne dépasse pas 150m².
- une extension ou annexes des bâtiments d'habitation existants et à condition :
 - o que l'emprise de l'extension soit modérée (moins de 30% de l'emprise au sol de la construction existante),
 - o les annexes soient situées à moins de 15m de la construction principale et mesurent moins de 40 m².

6 dans le secteur NIoT, sont autorisés les activités liées à la pratique et la découverte de la pêche avec les équipements définis dans la liste ci-après:

- un bâtiment principal permettant d'accueillir du public, de gérer et d'exploiter le secteur NIoT à condition de ne pas dépasser 150 m² de surface plancher,
- des annexes ou dépendances limitées à 50 m² par annexe à condition de ne pas créer des habitats temporaires ou permanents,
- Les gîtes limités au nombre de 6, sous réserve, de respect des normes d'hygiène et sécurité, limités à 80 m² d'emprise au sol chacun, 1 seul niveau,
- Les aménagements nécessaires à l'accueil du public.

7 dans le secteur NIOE, sont autorisés les activités équestres avec les équipements définis dans la liste ci-après :

- les bâtiments liés à l'activité équestre (écuries, etc...) limités à 400 m² de surface plancher par bâtiment et situés à moins de 50m des bâtiments principaux,
- une construction à usage d'habitation limitée à 200m² de surface plancher, seulement si elle est directement liée et nécessaire à l'activité équestre, et si elle est, soit incorporée aux bâtiments, soit implantée à proximité des bâtiments principaux (c'est-à-dire à une distance de moins de 50 m des locaux à surveiller),
- les annexes ou dépendances limitées à 50 m² par annexe et situées à moins de 15m des constructions principales à condition de ne pas créer des habitats temporaires ou permanents,
- les aménagements nécessaires à l'activité équestre et à l'accueil du public,
- une aire de stationnement,
- la reconstruction en cas de sinistre et dans la limite de surface de plancher des immeubles existants si la cause du sinistre n'est pas liée au risque d'inondation.

8 dans le secteur NloA, sont autorisés les activités de plein air avec les équipements définis dans la liste ci-après :

- un bâtiment permettant d'accueillir du public et de s'y restaurer, à condition de ne pas créer des habitats temporaires ou permanents et de ne pas dépasser 120 m² de surface plancher,
- une piscine et des petits bassins annexes,
- un bâtiment dédié aux vestiaires et sanitaires, dans la limite de 120 m² de surface plancher,
- des aménagements liés à la pratique des sports et loisirs en plein air,
- des aires de stationnement,
- des annexes ou dépendances limitées à 50 m² par annexe à condition de ne pas créer des habitats temporaires ou permanents.

9 dans le secteur NloC, sont autorisées les activités liées au camping et caravanage dont les équipements sont définis dans la liste ci-après :

- Une construction à usage d'habitation, seulement si elle est directement liée et nécessaire à la gestion et l'exploitation du camping, et si elle est implantée à proximité des équipements (c'est-à-dire à une distance de moins de 50 m des zones à surveiller) et limitée à 200m² de surface plancher,
- un bâtiment permettant d'accueillir du public et de s'y restaurer, à condition de ne pas créer des habitats temporaires ou permanents et de ne pas dépasser 120 m² de surface plancher,
- un bâtiment dédié aux sanitaires, dans la limite de 50 m² de surface plancher,
- des annexes ou dépendances limitées à 50 m² par annexe et situées à moins de 15m de la construction principale à condition de ne pas créer des habitats temporaires ou permanents,
- Les constructions relevant des HLL (Habitation Légère de Loisirs) à condition :
 - o Que la surface plancher ne dépasse pas 40m²,
 - o Que la densité de constructions sur la totalité de la zone ne dépasse pas le ratio d'une construction pour 300 m².
- Les aménagements des places de camping et de stationnement.

Est autorisé également :

- Le stationnement de caravanes et de camping-car
- la reconstruction en cas de sinistre et dans la limite de surface de plancher des immeubles existants si la cause du sinistre n'est pas liée au risque d'inondation.

10 dans le secteur NloS, sont autorisées les activités de sports (individuels et collectifs) dont les équipements sont définis dans la liste ci-après :

- Une construction à usage d'habitation, seulement si elle est directement liée et nécessaire à la gestion et l'exploitation des loisirs, et si elle est implantée à proximité des équipements (c'est-à-dire à une distance de moins de 50 m des zones à surveiller) et limitée à 200m² de surface plancher
- un bâtiment permettant d'accueillir les activités sportives, la sanitaires et vestiaires, à condition de ne pas créer des habitats temporaires ou permanents et de ne pas dépasser 1400 m² de surface plancher

- des annexes ou dépendances limitées à 50 m² par annexe et situées à moins de 15m de la construction principale à condition de ne pas créer des habitats temporaires ou permanents.
- Les aménagements pour accueillir le public

- SECTION II -

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération.

ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

Toute construction, à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'installation individuelle peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante en égard aux normes sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées.

Toute construction, à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.

2.2 - Eaux pluviales.

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

3 - Ordures ménagères.

Les déchets issus des activités autorisées dans la zone seront stockés avant évacuation de façon à ne pas perturber la bonne tenue de la zone. L'aire de stockage devra être masquée à la vue (par une haie dense, dans un bâtiment fermé,...).

ARTICLE N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à :

- 15 m au moins de l'axe des routes départementales et nationales.
- 6 m au moins de l'alignement des voies ouvertes à la circulation

Il peut être dérogé à la règle précédente pour l'aménagement et les extensions du bâti existant sans diminution du retrait existant.

Dans des circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc...), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans les secteurs NloS, NloA, NloC, NloE, et NloT, les constructions doivent s'implanter à 6 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le secteur NH les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent s'implanter de telle sorte que la façade donnant sur la voie publique soit comprise dans une bande comprise entre 6m et 15m de la limite du domaine public

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone naturelle y compris les STECAL :

- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives avec un minimum de 6 m sauf pour l'extension des constructions existantes.
- Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à la rive.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone naturelle sauf le STECAL NH, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le

passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

dans le STECAL NH la distance minimale entre 2 constructions à usage d'habitation sur un même tènement foncier sera d'au moins 20m.

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL

- Pour les bâtiments d'habitation :
 - l'emprise au sol maximale des extensions est limitée à 30% de la surface du bâtiment d'origine,
 - l'emprise au sol totale des nouvelles annexes est limitée à 40 m² par bâtiment d'habitation.
- **dans le secteur NH** l'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à 150m².
- **dans le secteur NloT :**
 - l'emprise au sol du bâtiment principal est limitée à 150 m².
 - l'emprise au sol des gîtes est limitée à 80m² par gîte (6 gîtes maximum).
 - l'emprise au sol des annexes ou dépendances est limitée à 50m² par annexe à condition de ne pas créer un habitat temporaire ou permanent.
- **dans le secteur NloA :**
 - l'emprise au sol du bâtiment destiné à accueillir du public est limitée à 120 m².
 - l'emprise au sol de la piscine est limitée à 400m².
 - l'emprise au sol du bâtiment pour les sanitaires et vestiaires est limitée à 120m².
 - l'emprise au sol des annexes ou dépendances est limitée à 50m² par annexe à condition de ne pas créer un habitat temporaire ou permanent.
- **dans le secteur NloC :**
 - l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation est limitée à 200 m².
 - l'emprise au sol du bâtiment destiné à accueillir du public est limitée à 120m².
 - l'emprise au sol du bâtiment pour les sanitaires est limitée à 120m².
 - l'emprise au sol des annexes ou dépendances est limitée à 50m² par annexe.
- **dans le secteur NloE :**
 - l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation est limitée à 200 m² de surface plancher et si elle est liée à l'activité équestre.
 - l'emprise au sol des bâtiments destinés à accueillir les activités équestres est limitée à 400m² par bâtiment.
 - l'emprise au sol des annexes ou dépendances est limitée à 50m² par annexe.
- **dans le secteur NloS :**

- l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation est limitée à 200 m² de surface plancher.
- l'emprise au sol du bâtiment destiné à accueillir les activités est limitée à 1400m².
- l'emprise au sol des annexes ou dépendances est limitée à 50m² par annexe.

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

- La hauteur maximale des constructions (faitage ou acrotère) est fixée à 10m pour les toitures à 2 pans et 7m pour les toitures terrasses.
- La hauteur maximale de l'extension d'un bâtiment d'habitation est limitée à la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 m.
- Il peut être dérogé aux règles précédentes lorsque le projet vise la reconstruction de bâtiments existants sans dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure et d'intérêt général (aérogénérateur,...) peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

dans le secteur NH,

- la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation est fixée à 10m pour les toitures à 2 pans et 7m pour les toitures terrasses

dans le secteur NloT,

- la hauteur maximale des gîtes est fixée à 5m

dans le secteur NloA,

- la hauteur maximale des constructions est fixée à 7m

dans le secteur NloC,

- la hauteur maximale des HLL est fixée à 5m

dans le secteur NloE,

- la hauteur maximale des bâtiments destinés à accueillir les activités équestres est fixée à 10m

dans le secteur NloS,

- la hauteur maximale des bâtiments destinés à accueillir les activités sportives est fixée à 10m

ARTICLE N 11- ASPECT EXTERIEUR

- Toute nouvelle construction venant s'inscrire dans le paysage naturel ou urbain, y compris les annexes, doit s'y intégrer en évitant toute agressivité et en respectant les spécificités du site, bâti ou non, et la végétation existante.
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- En cas de travaux à réaliser sur les constructions existantes, les modifications de volumes des constructions doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

ARTICLE N 12-STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations réalisées sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non..., notamment pour les haies constituant les clôtures.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers...