

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA ET AUX SECTEURS UAj, UA1j, UA3, UA3i, UA3j

CARACTERE DE LA ZONE

UA		
UAj		jardin
UA1j	risque fort d'affaissement	jardin
UA3	risque faible d'affaissement	
UA3i	risque faible d'affaissement	inondation
UA3j	risque faible d'affaissement	jardin

Cette zone est concernée par des mouvements de terrain, les occupations et utilisation du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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

I - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)

. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1. (Article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

- Le permis de démolir est obligatoire pour protéger les éléments et bâtiments remarquables repérés au plan comme « élément patrimonial » et « élément bâti à préserver ».
- Les déplacements et modifications concernant les éléments paysagers repérés au plan comme « éléments naturel remarquables » seront soumis à déclaration préalable.

II - PERMIS DE DEMOLIR

- En application de l'article L.430.1 et de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$, le permis de démolir est obligatoire.

III -- AFFAISSEMENTS SALINS

Conformément à l'arrêté préfectoral du 19 mars 1991, toute nouvelle construction ou installation doit satisfaire aux conditions prescrites dans le dit arrêté.

IV – ZONES INONDABLES

Conformément au Plan d'Exposition aux Risques Inondations de la Meurthe et de ses affluents, toute nouvelle construction ou installation doit satisfaire aux conditions prescrites dans le dit PPRI.



ARTICLE UA 1 :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - SONT INTERDITS

Dans le secteur j :

Tout est interdit sauf cas visés à l'article 2.

Dans le reste de la zone UA :

- 1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :**
 - . à la fonction d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2
 - . à l'industrie
 - . à l'exploitation agricole et forestière sauf celles visées à l'article 2
- 2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :**
 - . d'activités
- 3. LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :**
 - . soumises à autorisation
- 4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES**
 - . les caravanes isolées
 - . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- 5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**
 - . les habitations légères de loisirs
 - . les parcs résidentiels de loisirs
- 6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :**
 - . les parcs d'attraction,
 - . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - . les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.
 - . les garages collectifs de caravanes sauf cas visés à l'article 2
 - . les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

ARTICLE UA 2 :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

I - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Dans le secteur UAj :

- 1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :**
 - à des abris des jardins, dépendances et garages dans les conditions prévues aux articles suivants, dans la limite de 1 par unité foncière.

Dans le reste de la zone UA :

- 2. LES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :**
 - les bâtiments agricoles sous condition d'être lié à un usage familial (clapiers, poulaillers,...)
 - les extensions, les transformations, les annexes techniques à usage agricole à condition d'être liée aux exploitations agricoles existantes
 - les constructions destinées à la fonction d'entrepôts sous condition d'être liée à une activité artisanale.
 - les garages collectifs de caravanes dans les bâtiments existants



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

- ACCES

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

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 3.50 mètres d'emprise.

ARTICLE UA 4 : DESSERTER PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales.

Recommandations pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale de l'eau de pluie (sur les parcelles) telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

**ARTICLE UA 5 :
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE UA 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

- 6.1.1. Du plan d'alignement approuvé
- 6.1.2. De l'alignement des voies automobiles
- 6.1.3. Du recul d'alignement indiqué au plan

6.2. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole : ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ

6.2.1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.

6.2.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée :
. à l'existant,
. au même nu de la maison la plus en saillie,
. au même nu de la maison la plus éloignée de la voie.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

6.2.3. Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines ainsi que le mobilier urbain.

6.2.4. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus aux conditions fixées à l'article 10.

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

6.4. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.

6.5. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.

6.6. Dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation extérieure sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être autorisé un dépassement de l'implantation des constructions selon la réglementation en vigueur

ARTICLE UA 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.2. L'implantation sur une seule des limites est autorisée sous réserve que la distance minimale entre la limite séparative et le bâtiment soit de 3 mètres. Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre une clôture opaque d'une hauteur de 2 m minimum sera édifiée à l'alignement suivant les règles fixées à l'article 6.

7.3. Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole :
△△△△△△△△△△△△

7.3.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

7.3.2. La règle indiquée en 7.3.1. ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 m pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une limite séparative.

7.3.3. Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport à ces limites. (Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives).

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

7.5. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés en limite ou en recul.

7.6. Dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation extérieure sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être autorisé un dépassement de l'implantation des constructions selon la réglementation en vigueur

7.7. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.

ARTICLE UA 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE UA 9 :

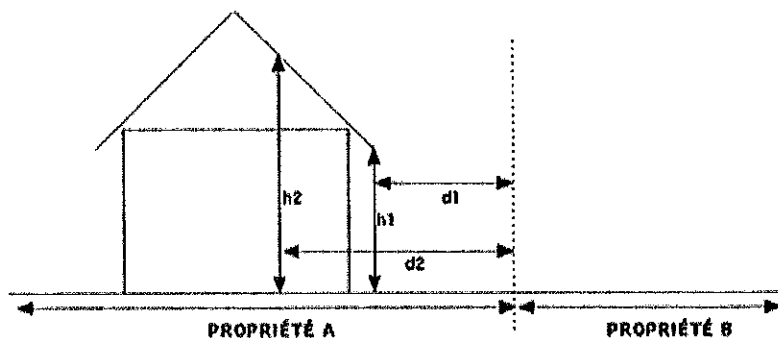
EMPRISE AU SOL

9.1. Pas de prescription sauf dans les secteurs UA2j pour les abris de jardins, dépendances dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 20 m² extensions comprises et pour les garages isolés de la construction principale dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 30 m² extensions comprises.

**ARTICLE UA 10 :
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Hauteurs relatives

10.1.2. - Par rapport aux limites séparatives, $h=2d$ devra être respecté



10.2. Hauteur maximale

10.2.1. La hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.2.2. Dans une enfilade remarquable ou les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par ce symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$,

L'égout de toiture devra se situer :

- a) à l'existant.
- b) à égale hauteur d'un ou des égouts voisins.
- c) en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.
- d) dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 7 mètres maximum.

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

10.2.3. Pour les autres rues et secteurs de rue non repérés au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 9 mètres à la faîtière ou à l'acrotère toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

10.2.4. La hauteur des garages, dépendances et abris de jardins ne pourra excéder 3,5 mètres à la faîtière.

10.2.5. La hauteur des bâtiments agricoles ne pourra excéder 10 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres à la faîtière.

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services 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.

Pour les éléments patrimoniaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) :
la démolition, la destruction et la modification de tout élément patrimonial est soumise à autorisation.

11.1. Dessin général des façades

Dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

11.1.1. Les portes de garages ou charretières qu'elles soient voûtées ou droites, seront conservées ou incorporées dans le cadre d'une importante restructuration de la façade.
Il en est de même pour leur encadrement en pierre de taille ou les poutres de linteau en bois.

11.1.2. Les encadrement en pierre de taille ou les poutres de linteau en bois des portes et fenêtres existantes seront conservées ou incorporées dans le cadre d'une importante restructuration de la façade

11.1.3. Sont interdits :

- les retraits de façades d'un étage sur l'autre, y compris les loggias, sauf pour assurer un recul au niveau de l'entrée à la construction.
- les vérandas et les balcons sont interdits en façade sur rue.

11.2. Toitures - Volumes

Dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

11.2.1. Pour les bâtiments sur rue, le faitage est placé parallèlement à la rue.

11.2.2. La toiture sera à deux pans. Ce dispositif peut être adapté dans les cas de maisons peu profondes pour permettre la continuité des toitures avec les toitures voisines (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre côté).

11.2.3. Les angles de rues et les extrémités de bande des toitures pourront être traités à trois ou quatre pans à condition que la continuité des toitures soit assurée.

11.2.4. Les saillies en toitures sont interdites,

11.2.5 Sont autorisées en couverture

- les éléments vitrés ou translucides
- les matériaux de couverture qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (rouge, ocre rouge ou rouge flammée)
- l'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

11.2.6. La pente des toitures est de 50 % (26,5°) avec une tolérance de + ou - 10 %.

COMMUNE DE SOMMERVILLER

Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général.

11.2.7. Les couvertures terrasses et toitures à une pente pourront être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les équipements d'infrastructure. Dans le cas de bâtiment à toiture monopente, la hauteur de façade la plus basse sera située côté rue.

Recommandations pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale de l'eau de pluie (sur les parcelles) telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

11.3. Enduit et coloration des façades visibles depuis la rue

11.3.1. Les murs devront être recouverts d'enduit à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être apparentes.

La coloration des enduits sera proche de celle préconisée dans le nuancier de couleur annexé au P.L.U et consultable en mairie.

11.4. Huisseries

11.4.1. Les huisseries quels que soient leurs modèles ainsi que les volets roulants resteront posées en ménageant un tableau.

11.5. Clôtures

11.5.1. Pour les secteurs de rues non repérés au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$
La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à 2 m de hauteur maximum par rapport au terrain naturel.

11.6. Installations diverses

11.6.1 Les paraboles et climatiseurs seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique, ou dissimulées

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

12.1. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessous est arrondie à l'unité supérieure.

12.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, avec au minimum :

- Lors de la construction d'un bâtiment nouveau ou de la réalisation de logements nouveaux dans un bâtiment existant, il sera exigé 1 emplacement pour 60m² avec un minimum de 1 emplacement par logement
- Lors d'un changement de destination d'un bâtiment existant, il sera exigé 1 emplacement pour 60m².

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments paysagers repérés au plan comme « élément remarquable paysager » seront soumis à déclaration préalable, le déplacement et les modifications étant autorisés sous réserve d'être en cohérence avec le tableau annexé au présent règlement.



13.2. Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis,...

Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.

ARTICLE UA 14 :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et environnementale en vigueur.

ARTICLE UA 15 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

15.1 Dans le cadre d'une opération d'aménagement et / ou de travaux de voirie, des fourreaux seront mis en place dans l'attente de l'aménagement de la fibre sur le territoire.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

UB		
UBi		inondation
UB3	risque faible d'affaissement	

Cette zone est concernée par des mouvements de terrain, les occupations et utilisation du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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

I - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

- . Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)
- . Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).
- . Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1. (Article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).
 - Le permis de démolir est obligatoire pour protéger les éléments et bâtiments remarquables repérés au plan comme « élément patrimonial » et « élément bâti à préserver ».
 - Les déplacements et modifications concernant les éléments paysagers repérés au plan comme « éléments naturel remarquables » seront soumis à déclaration préalable.

II - PERMIS DE DEMOLIR

- En application de l'article L.430.1 et de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme le permis de démolir est obligatoire.

III - AFFAISSEMENTS SALINS

Conformément à l'arrêté préfectoral du 19 mars 1991, toute nouvelle construction ou installation doit satisfaire aux conditions prescrites dans le dit arrêté.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

II - SONT INTERDITS

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'industrie
- . à l'exploitation agricole et forestière

2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :

- . d'activités.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :

- . soumises à autorisation

4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

