



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ARLAY

## Règlement écrit

*Février 2014*

### **Document d'approbation**

*Vu pour rester annexé à la délibération du :*

**Signature :**

**Cachet :**

11 r. Christiaan Huygens  
25000 BESANCON  
[www.toposweb.com](http://www.toposweb.com)



Papier recyclé

## SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....	6
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	7
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	8
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	15
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER .....	16
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	17
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	18
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	23
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....	24
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	25
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.....	25
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	29
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....	30
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	32
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.....	32
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	35

# DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

## **Article 1 : Champ d'application territorial du règlement**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'ARLAY du département du Jura (39).

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme
  - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
  - R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
  - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
  - R. 111-21 : respect du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, de la conservation des perspectives monumentales.
  
2. L'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme

**Aux termes de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville,** « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

3. Les articles L. 111.9, L. 111.10 et L. 123.6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. L'article L. 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

## 5. Les servitudes d'utilité publique.

### **Article 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

#### Les zones urbaines :

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

#### Les zones à urbaniser :

##### *Article R 123-6 du code de l'urbanisme*

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être 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, les orientations d'aménagement et de programmation 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 d'aménagement et de programmation 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. »

#### Les zones agricoles :

« Peuvent être 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. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

#### Les zones naturelles :

« Peuvent être 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'espace naturel. »

#### Le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

### Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

### **Article 4 : Adaptations mineures**

L'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par le présent 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. »

### **Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 14**

Les articles 1 à 14 du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

### **RAPPELS :**

- En cas de délibération prise par le Conseil Municipal, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- Les aménagements sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'elle soit affectée est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU,
- Sera considéré comme annexe, un bâtiment de volume et d'emprise limités, non contigu au bâtiment principal, affecté à un usage autre que celui du bâtiment principal, mais néanmoins directement lié à la destination de celui-ci. La hauteur devra être égale ou inférieure à 3 mètres pour celles liées à l'habitat (voir par ailleurs au sein des articles 10 pour plus de précisions). L'architecture devra être en cohérence avec le bâtiment principal. Il n'est pas fixé de surface maximum, cette question sera traitée éventuellement au sein des articles 9.

## TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

### Caractères de la zone U

La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U peut être concernée par la zone verte de précaution du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la Seille et de ses affluents. A ce titre les parcelles situées dans cette zone devront faire l'objet d'une étude hydraulique préalable à tout aménagement.

#### Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :

**Ua** : il correspond à un habitat ancien, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou avec un léger retrait. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques. Ce secteur est concerné par le PPRI de la Seille, il conviendra de se référer au règlement du PPRI.

**Ub** : le secteur Ub correspond aux extensions pavillonnaires relativement récentes. Il s'agit d'un secteur avec des constructions implantées dans leur ensemble en milieu de parcelles. Elles sont localisées globalement en périphérie du centre ancien du village.

**Ue** : le secteur Ue est une zone d'équipement liée à l'aire du Jura de part et d'autre de l'autoroute, réservée exclusivement à l'activité autoroutière.

**Ux** : le secteur Ux correspond à l'espace d'activité communal présent à l'entrée Est de la commune.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Disposition générale**

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux de réfection, d'adaptation, d'extension ou le changement de destination des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage,
  - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravanage.

#### ***Disposition particulière aux secteurs Ua et Ub***

- les constructions à usage d'entrepôt, d'industrie.

#### ***Disposition particulière au secteur Ue***

- les constructions à usage agricole et forestier, d'industrie.

#### ***Disposition particulière au secteur Ux***

- les constructions à usage agricole et forestier.

### **Article 2 – U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### ***Dispositions particulières aux secteurs Ua et Ub***

- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureaux, d'hébergement hôtelier à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les constructions et installations à usage agricole et/ou forestier à condition qu'il s'agisse d'une extension de bâtiment déjà existant au moment de l'approbation initial du PLU.
- Les constructions et installations à usage agricole et/ou forestier à condition d'être compatible avec l'activité viticole.

#### ***Dispositions particulières aux secteurs Ue***

- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, d'entrepôt, de bureaux, d'hébergement hôtelier à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions et installations à usage d'habitat pour les besoins de fonctionnement, de gardiennage ou de service des occupations et autorisations du sol autorisées, dans la limite d'un logement par projet et à condition que le logement soit intégré au volume principal de

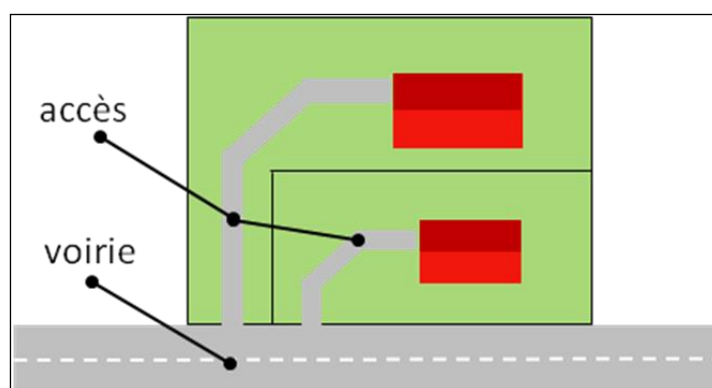
la construction projetée (sauf lorsque l'activité nécessite l'éloignement du logement pour des raisons de sécurité).

### **Dispositions particulières aux secteurs Ux**

- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, industriel, d'entrepôt, de bureaux, d'hébergement hôtelier à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les constructions et installations à usage d'habitat pour les besoins de fonctionnement ou de service des occupations et autorisations du sol autorisées, dans la limite d'un logement par projet et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée (sauf lorsque l'activité nécessite l'éloignement du logement pour des raisons de sécurité).

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 – U : accès et voiries**



### **Disposition générale**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités.

Exceptionnellement des voies en impasse pourront être admises à condition qu'elles ne desservent pas plus de 5 constructions et qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

## **Article 4 – U : desserte par les réseaux**

### **Dispositions générales**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

#### **Eaux usées :**

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le point de contrôle doit être accessible depuis le domaine public.

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

#### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Les branchements privés à créer doivent être enterrés sauf contrainte technique.

## **Article 5 – U : caractéristiques des terrains.**

Non réglementé.

## **Article 6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dispositions générales**

*Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre le point le plus proche de la construction toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.*

*Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.*

*Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux cours d'eau, aux berges et aux fossés existants ou à modifier.*

*Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réfection, changement de destination, reconstruction après sinistre ou adaptation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.*

Seuls les débords de toit surplombant l'emprise publique, n'excédant pas 30 centimètres par rapport à la façade sont autorisés.

### ***Dispositions particulières aux secteurs Ua***

Le point le plus proche de la construction toutes saillies comprises d'une construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à l'alignement par rapport aux constructions voisines ou à une distance comprise entre 0 et 5 mètres de l'emprise publique lorsque l'alignement n'est pas rendu obligatoire.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, l'implantation se fera au-delà de 1 m de la limite d'emprise publique,
- aux constructions ou installations annexes à usage d'habitat à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions se fera au-delà de 10 mètres,
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale,
- dans le cas où la parcelle d'accueil disposerait de plus d'une limite d'emprise publique (parcelle à l'angle d'une rue par exemple), dans ce cas la construction devra respecter le recul imposé sur une des limites au choix.

### ***Dispositions particulières aux secteurs Ub***

Le point le plus proche de la construction toutes saillies comprises d'une construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance comprise entre 5 et 15 mètres de l'emprise publique.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, l'implantation se fera au-delà de 1 m de la limite d'emprise publique,
- aux constructions ou installations annexes à usage d'habitat à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions se fera au-delà de 15 mètres,

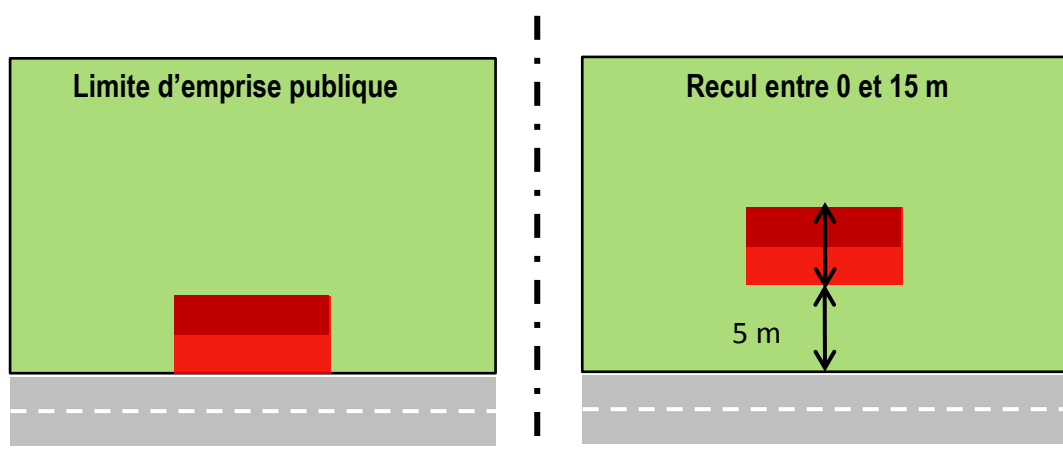
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale,
- dans le cas où la parcelle d'accueil disposerait de plus d'une limite d'emprise publique (parcelle à l'angle d'une rue par exemple), dans ce cas la construction devra respecter le recul imposé sur une des limites au choix.

### **Dispositions particulières aux secteurs Ue et Ux**

Le point le plus proche de la construction toutes saillies comprises d'une construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance comprise entre 0 et 10 mètres de l'emprise publique.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, l'implantation se fera au-delà de 1 m de la limite d'emprise publique,
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale,
- dans le cas où la parcelle d'accueil disposerait de plus d'une limite d'emprise publique (parcelle à l'angle d'une rue par exemple), dans ce cas la construction devra respecter le recul imposé sur une des limites au choix.



### **Article 7 – U : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

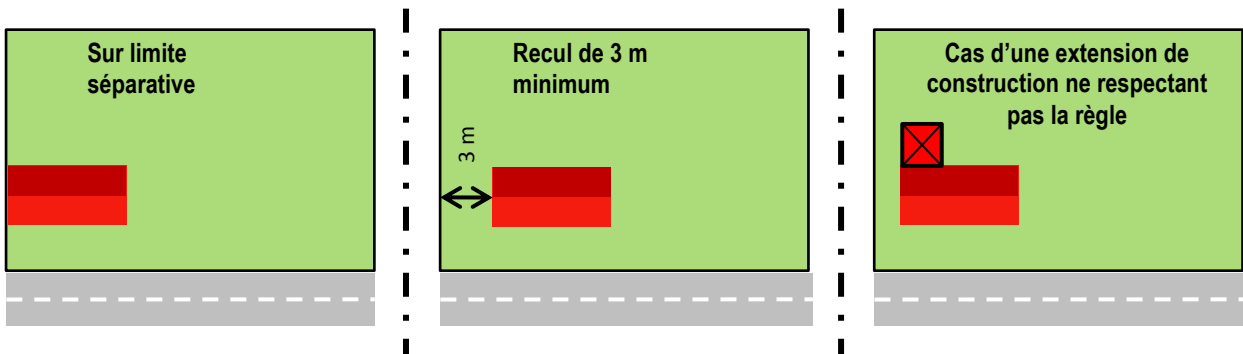
*Les distances, par rapport aux limites séparatives, sont mesurées entre le point le plus proche de la construction toutes saillies comprises et la limite séparative.*

*Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.*

*Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de réfection, changement de destination, reconstruction après sinistre ou adaptation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.*

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées soit en limite séparative soit en retrait.

En cas de retrait, il sera égal à la demi-hauteur de la construction au faitage sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.



### **Article 8 – U : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre 2 constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour 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.

Une distance minimum de 4 mètres peut être exigée pour des raisons de sécurité.

### **Article 9 – U : emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 10 – U : hauteur des constructions**

#### **Dispositions générales**

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée à l'acrotère et/ou à l'égout de toiture à partir du point bas du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de réfection ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

### **Dispositions particulières aux secteurs Ua**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 8 mètres à l'acrotère et/ou à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'acrotère et/ou à l'égout de toiture.

### **Dispositions particulières aux secteurs Ub**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 6 mètres à l'acrotère et/ou à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'acrotère et/ou à l'égout de toiture.

### **Dispositions particulières aux secteurs Ue**

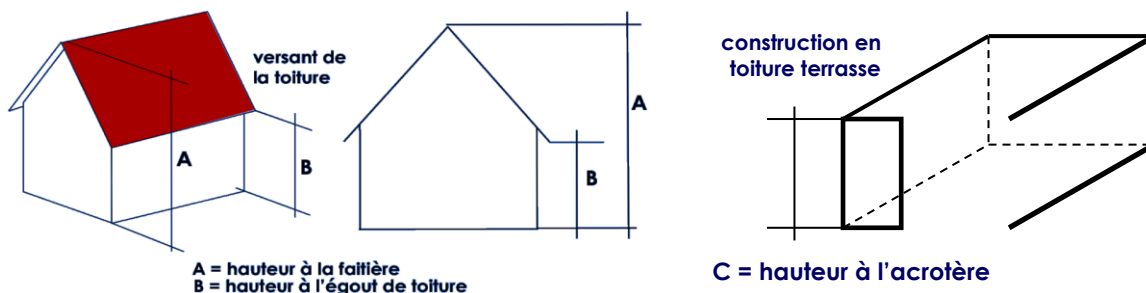
La hauteur maximale des constructions et installations autorisées par le présent règlement est fixée à 15 mètres (hors tout).

La hauteur maximale des annexes liées à l'habitat est fixée à 3 mètres (hors tout).

### **Dispositions particulières aux secteurs Ux**

La hauteur maximale des constructions principales à usage d'habitat et installations énergétiques est fixée à 6 mètres à l'acrotère et/ou à l'égout de toiture. La hauteur maximale des annexes liées à l'habitat est fixée à 3 mètres à l'acrotère et/ou à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des autres constructions principales autorisées par le présent règlement et installations énergétiques est fixée à 10 mètres à l'acrotère et/ou à l'égout de toiture. La hauteur maximale des annexes (autres que celles liées à l'habitat) est fixée à 5 mètres à l'acrotère et/ou à l'égout de toiture.



## **Article 11 – U : aspect extérieur**

*L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.*

## **Article 12 – U : stationnement**

### **Dispositions générales**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.*

#### ***Dispositions particulières aux secteurs Ua***

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER : aucune place,
- au-delà de 50 m<sup>2</sup> et jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER : 1 place,
- au-delà de 150 m<sup>2</sup> et par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER entamée : 1 place supplémentaire.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER : 1 place,
- au-delà de 100 m<sup>2</sup> : 2 places.

Dans le cas où la demande d'autorisation administrative concerne la création de plusieurs logements, il sera exigé au minimum la création d'une place de stationnement par logement créé si les règles ci-dessus ne permettent pas d'imposer plus de place que de logement.

#### ***Dispositions particulières aux secteurs Ub***

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 80 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER : 2 places,
- au-delà de 80 m<sup>2</sup> et jusqu'à 120 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER : 3 places,
- au-delà de 120 m<sup>2</sup> et par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER entamée : 1 place supplémentaire.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER : 2 places,
- au-delà de 100 m<sup>2</sup> et jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER : 4 places,
- au-delà de 150 m<sup>2</sup> : 6 places.

#### ***Dispositions particulières aux secteurs Ue et Ux***

La création du nombre de place de stationnement sera appréciée en fonction du projet. Dans tous les cas, aucune construction destinée à accueillir du public ne pourra voir le jour sans envisager la création de place de stationnement dans des proportions adaptées.

## **Article 13 – U : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

### **Dispositions générales**

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

#### ***Dispositions particulières aux secteurs Ub***

85 % minimum de la surface non affectée aux constructions, doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

Tout projet de construction principale devra intégrer un minimum de plantation à base d'arbres ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

#### ***Dispositions particulières aux secteurs Ux***

85 % minimum de la surface non affectée aux constructions, doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales (hors surface liée au quai de déchargement et aux aires de stockage).

La plantation de cinq arbres à haute tige, au minimum, est exigée pour tout projet supérieur à 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 – U : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

### Caractères de la zone AU

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être 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, les orientations d'aménagement et de programmation 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 d'aménagement et de programmation 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.

La zone AU peut être concernée par la zone verte de précaution du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la Seille et de ses affluents. A ce titre les parcelles situées dans cette zone devront faire l'objet d'une étude hydraulique préalable à tout aménagement.

### Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone AU :

**IAU** : il s'agit d'un secteur naturel à vocation urbaine destinée à l'habitat et aux activités qui en sont le complément direct. Il s'agit d'une zone où les réseaux sont réputés suffisants au droit de la zone et disposant d'accès adaptés. Elle est constructible dans le cadre du respect de l'article 2 du présent règlement.

**IIAU** : il s'agit d'un secteur naturel à vocation urbaine destinée à l'habitat et aux activités qui en sont le complément direct. Il s'agit d'une zone non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1 – AU : occupations et utilisations du sol interdites

#### ***Dispositions particulières aux secteurs IAU***

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux de réfection, d'adaptation, d'extension ou le changement de destination des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage,
  - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les constructions à usage d'entrepôt, industriel, agricole et forestier.

#### ***Dispositions particulières aux secteurs IIAU***

Tout est interdit à l'exception des ouvrages à caractère technique nécessaires à la création ou à l'amélioration des réseaux et de la voirie.

### Article 2 – AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### **Dispositions générales**

Les constructions sont autorisées dans les zones AU au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les constructions seront également autorisées dans les zones AU à condition que l'avancée des réseaux soit compatible avec un aménagement d'ensemble de la zone.

#### ***Dispositions particulières aux secteurs IAU***

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les constructions et les installations à usage artisanal, commercial, d'équipement d'intérêt collectif, hôtelier et de bureaux, à condition d'être compatibles avec le milieu environnant.

#### L'ouverture des secteurs à l'urbanisation devra se faire sous réserve que :

- la réalisation de l'opération soit compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone,
- les constructions ou les installations soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations particulières d'aménagement,

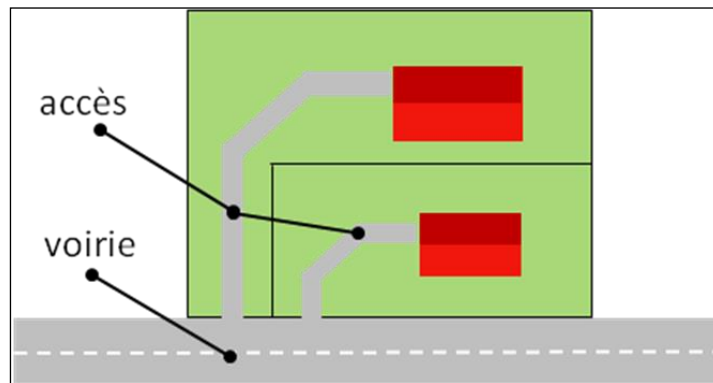
- la réalisation de l'opération ne provoque pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

***Dispositions particulières aux secteurs IIAU***

Non réglementé.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article 3 – IIAU : accès et voiries**



***Dispositions particulières aux secteurs IAU et IAUX***

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne pourront pas être inférieures à 6 mètres de large.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités.

Exceptionnellement des voies en impasse pourront être admises à condition qu'elles ne desservent pas plus de 3 constructions et qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

***Dispositions particulières aux secteurs IIAU***

Non réglementé.

**Article 4 – AU : desserte par les réseaux**

**Dispositions générales**

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

#### Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le point de contrôle doit être placé sur le domaine public.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

#### Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés sauf contrainte technique.

### **Article 5 – AU : caractéristiques des terrains.**

#### **Dispositions générales**

Non réglementé.

### **Article 6 – AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Dispositions générales**

*Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre le point le plus proche de la construction toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.*

*Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.*

*Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux cours d'eau, aux berges et aux fossés existants ou à modifier.*

#### **Dispositions particulières aux secteurs IAU**

Le point le plus proche de la construction toutes saillies comprises d'une construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance comprise entre 5 et 10 mètres de l'emprise publique.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, l'implantation se fera au-delà de 1 m de la limite d'emprise publique,
- aux constructions ou installations annexes à usage d'habitat à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions se fera au-delà de 10 mètres,
- dans le cas où la parcelle d'accueil disposerait de plus d'une limite d'emprise publique (parcelle à l'angle d'une rue par exemple), dans ce cas la construction devra respecter le recul imposé sur une des limites au choix.

### **Article 7 – AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

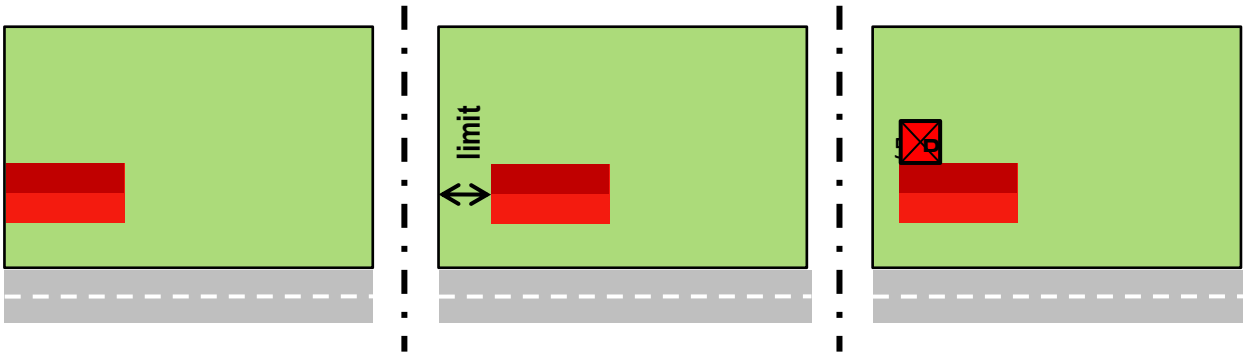
#### **Dispositions générales**

*Les distances, par rapport aux limites séparatives, sont mesurées entre le point le plus proche de la construction toutes saillies comprises et la limite séparative.*

*Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.*

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées soit en limite séparative soit en retrait.

En cas de retrait, il sera égal à la demi-hauteur de la construction au faitage sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.



### **Article 8 – AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre 2 constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour 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.

Une distance minimum de 4 mètres peut être exigée pour des raisons de sécurité.

### **Article 9 – AU : emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 10 – AU : hauteur des constructions**

#### **Dispositions générales**

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée à l'acrotère et/ou à l'égout de toiture à partir du point bas du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

#### ***Dispositions particulières aux secteurs IAU***

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 6 mètres à l'acrotère et/ou à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'acrotère et/ou à l'égout de toiture.

## **Article 11 – AU : aspect extérieur**

*L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.*

## **Article 12 – AU : stationnement**

### **Dispositions générales**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.*

Dans le cas où la création de deux places minimum est imposée par le présent règlement, deux places minimum devront être accessibles de la voie publique et non closes.

### ***Dispositions particulières aux secteurs IAU***

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 80 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER : 2 places,
- au-delà de 80 m<sup>2</sup> et jusqu'à 120 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER : 3 places,
- au-delà de 120 m<sup>2</sup> et par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER entamée : 1 place supplémentaire.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER : 2 places,
- au-delà de 100 m<sup>2</sup> et jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER : 4 places,
- au-delà de 150 m<sup>2</sup> : 6 places.

## **Article 13 – AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

### **Dispositions générales**

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

### ***Dispositions particulières aux secteurs IAU***

85 % minimum de la surface non affectée aux constructions, doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

Tout projet de construction principale devra intégrer un minimum de plantation à base d'arbres ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 – AU : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

### **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

#### **Définition réglementaire de la zone A**

*Article R 123-7 du code de l'urbanisme*

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être 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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

#### **Caractères de la zone A**

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, industriel, d'entrepôt, de bureaux et d'hébergement hôtelier.

### **Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à la double condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister et qu'elles soient jugées utiles et nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques ayant un rôle complémentaire à l'exploitation agricole et ayant pour support l'agriculture.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à la double condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les abris et refuges pour animaux d'une surface maximale de 20m<sup>2</sup> nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les abris à chevaux de toute sorte d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>.
- Les miradors et ruchers d'une surface au sol inférieure à 10m<sup>2</sup>.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article 3 – A : accès et voiries**

#### Accès :

Toutes Occupations ou 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 des constructions ou des aménagements envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### Voirie :

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

### **Article 4 – A : desserte par les réseaux**

#### Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

#### Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le point de contrôle doit être placé sur le domaine public.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

### **Article 5 – A : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre le point le plus proche de la construction sur rue toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.*

*Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.*

*Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 20 mètres par rapport aux berges du Sedan et 6 mètres par rapport aux autres berges et aux fossés existants ou à modifier (il est entendu qu'il conviendra de prendre la limite du cours d'eau cadastré pour déterminer le recul avec précision).*

*Dans l'ensemble des secteurs de la zone A, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réfection, changement de destination, reconstruction après sinistre ou adaptation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.*

#### Règle générale :

Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance minimum de 5 mètres de l'emprise publique.

#### Règles particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation ou extension d'une construction existante ne respectant pas la règle à condition de ne pas aggraver la situation initiale,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux.

### **Article 7 – A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les distances, par rapport aux limites séparatives, sont mesurées entre le point le plus proche de la construction toutes saillies comprises et la limite séparative.*

*Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés (il est entendu qu'il conviendra de prendre la limite du cours d'eau cadastré pour déterminer le recul avec précision).*

*Dans l'ensemble des secteurs de la zone A, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réfection, changement de destination, reconstruction après sinistre ou adaptation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.*

#### Règles générales :

Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à la faitière de toit ou à l'acrotère sans être inférieur à 4 mètres.

#### Règles particulières :

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre des limites séparatives.

### **Article 8 – A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 9 – A : emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 10 – A : hauteur des constructions**

*La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée à l'acrotère et/ou à l'égout de toiture à partir du point bas du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

*La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.*

*La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou l'acrotère.*

*En cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.*

*Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.*

#### Bâtiments d'exploitation :

La hauteur maximale des ouvrages de faible emprise est limitée à 15 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres.

#### Bâtiment d'habitation :

Les ouvrages de faible emprise ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

### **Article 11 – A : aspect extérieur**

*L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.*

#### Bâtiments d'exploitation :

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel. Tous les bâtiments devront présenter soit une toiture terrasse, soit une toiture à deux pans.

Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement.

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toiture existantes.

#### Bâtiments d'habitation :

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs devront être harmonisées avec le paysage naturel environnant.

Les extensions de bâtiments existants devront, par leur traitement architectural, s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage et contribuer à l'amélioration de l'aspect général de la construction initiale.

### **Article 12 – A : stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

### **Article 13 – A : espaces libres et plantations - espaces boisés classés**

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute et moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales et traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### Définition réglementaire de la zone N

*Article R 123-8 du code de l'urbanisme*

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

### Caractères de la zone N

La zone naturelle est composée principalement d'espaces boisés. Elle est caractérisée par les espaces fermés du territoire communal. Toutefois, plusieurs points de cette zone naturelle correspondent à des secteurs particuliers.

Elle comprend trois secteurs spécifiques :

**NA** : zone infra urbaine représentant un cœur d'îlot occupé principalement par de l'herbe. Certains aménagements liés à des équipements publics pourront être envisagés.

**NC** : zone liée à l'emprise du château (foncier + bâti). Seuls des aménagements liés au caractère de la zone pourront être envisagés.

**NZH** : il s'agit d'un secteur naturel protégé car concerné par la présence de zone humide en son sein. Cette zone est liée au tracé de la Seille, la plupart de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques liés aux Inondations.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, industriel, d'entrepôt, de bureaux et d'hébergement hôtelier.

#### ***Dispositions particulières aux secteurs NZH***

- Les constructions.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Les remblaiements.
- Les dépôts divers.
- La création de plan d'eau.
- L'imperméabilisation de toute sorte.

### Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

D'une manière générale et dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs à l'exception du secteur NZH, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, à la double condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### ***Dispositions particulières aux secteurs NA***

- Toutes constructions et installations sont autorisées à la double condition de participer à l'embellissement de la zone dans le cadre d'aménagement de jeux ou d'aire de repos et de mettre en valeur les milieux environnants (zone d'habitat).

#### ***Dispositions particulières aux secteurs NC***

- Toutes constructions et installations sont autorisées à condition d'être compatible avec le caractère de la zone.

#### ***Dispositions particulières aux secteurs NZH***

- Les aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article 3 – N : accès et voiries

#### **Dispositions générales**

#### Accès et voiries :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### **Article 4 – N : desserte par les réseaux**

Non réglementé.

#### **Article 5 – N : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article 6 – N : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Dispositions générales**

*Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre le point le plus proche de la construction toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.*

*Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.*

*Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux cours d'eau, aux berges et aux fossés existants ou à modifier.*

*Dans l'ensemble des secteurs de la zone N, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réfection, changement de destination, reconstruction après sinistre ou adaptation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.*

Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance minimum de 5 mètres de l'emprise publique.

#### **Article 7 – N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Dispositions générales**

*Les distances, par rapport aux limites séparatives, sont mesurées entre le point le plus proche de la construction toutes saillies comprises et la limite séparative.*

*Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.*

*Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.*

*Dans l'ensemble des secteurs de la zone N, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réfection, changement de destination, reconstruction après sinistre ou adaptation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.*

Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à la faitière de toit ou à l'acrotère sans être inférieur à 4 mètres.

#### **Article 8 – N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article 9 – N : emprise au sol**

##### ***Dispositions particulières aux secteurs NA et NS***

- L'emprise au sol de l'assiette de la construction est fixée à 20 m<sup>2</sup> toute saillie comprise.

#### **Article 10 – N : hauteur des constructions**

La hauteur des constructions et installations autorisées par le présent règlement est limitée à 3 mètres hors tout.

#### **Article 11 – N : aspect extérieur**

*L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.*

#### **Article 12 – N : stationnement**

Non réglementé.

#### **Article 13 – N : espaces libres et plantations - espaces boisés classés**

Non réglementé.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 – N : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

 **TOPOS**  
U R B A N I S M E

*www.toposweb.com*  
*mail@toposweb.com*

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE