

ARRY

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Pièce n°5 - Document approuvé par délibération du Conseil Municipal, le : 12-3-2014

- Modification Simplifiée n°1 du PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 16 février 2015





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'ARRY du département de la Moselle (57).

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.

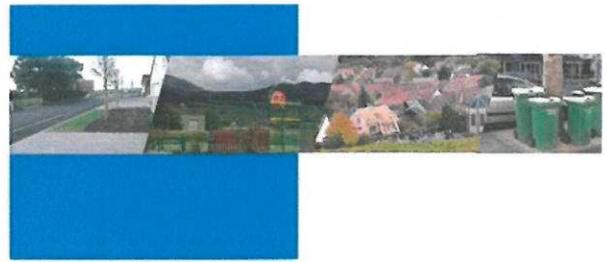
Aux termes de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville, « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens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

« 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 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 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.

Les terrains cultivés à protéger :

Les terrains cultivés à protéger sont repérés aux documents graphiques.

Article 4 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 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 :

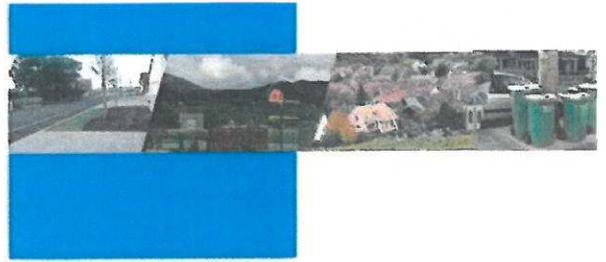
- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme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

RAPPELS :

- L'article R.111-4 du Code de l'urbanisme permet le refus ou l'acceptation sous réserve de prescriptions spéciales par le maire de l'autorisation d'urbanisme, lorsque le projet est de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Les modes de saisines de la DRAC (Service régional de l'archéologie) sont régis par les articles R523-9 et R523-14 du Code du patrimoine.
- Les demandes de permis d'aménager de plus de 3 hectares, de création de ZAC de plus de 3 hectares, d'aménagement soumis) étude d'impact, de travaux sur immeubles classés, de travaux



- de plus de 10 000 m² visés à l'article R523-5 du Code du patrimoine doivent systématiquement être transmises pour avis au préfet de région (DRAC).
- Les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de lotissements et de ZAC de moins de 3 hectares, d'autorisation d'installation et de travaux divers ainsi que les demandes de travaux visés aux 1° et 4° de l'article R523-5 du Code du patrimoine doivent être transmises pour avis au préfet de région en fonction des zonages et des seuils définis dans l'arrêté préfectoral n°253 en date du 07 juillet 2003.
 - L'article L425-11 du Code de l'urbanisme précise que « lorsque la réalisation d'opérations archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations ».
 - En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, règlementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service régional de l'archéologie), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant est passible des peines prévus aux articles 322-3-1 du Code pénal.
 - Les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L524-1 à L524-16 du Code du patrimoine et de l'article L332-6 du Code de l'urbanisme.
 - 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,
 - 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 à l'égout ou à l'acrotère.



TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

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.

Certains secteurs de la zone U peuvent être concernés par un périmètre de protection des puits de captage, par l'Amendement Dupont (loi Barnier ou Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), par les plans de prévention des Risques Inondations ou Mouvements de terrains, par l'aléa retrait-gonflement des argiles ou par le passage de pipelines.

Il conviendra de se référer aux documents présentant ces périmètres.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - Les Habitations Légères de Loisirs.
 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
 - Les éoliennes.
 - Les murs d'une hauteur > ou = à 2m.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
 - L'installation d'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois, constituant un habitat permanent.
 - Les aires d'accueil des gens du voyage.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

- Les constructions et installations nouvelles destinées à l'activité des exploitations agricoles et forestières, à usage d'entrepôt et d'industrie.
- L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions ou installations existantes s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Article UA 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition d'être nécessaire à la vie des habitants de la zone et ou des dispositions sont mises en œuvre pour en diminuer les nuisances.

Les installations, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.



Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

Les constructions et installations à usage d'artisanat, de bureaux, de commerce, d'entrepôt, d'industrie, d'hébergement hôtelier et d'équipement collectif ou d'intérêt général à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Accès et voirie

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.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables.

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.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse dont la longueur, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer de façon aisée (camions de ramassage des ordures ménagères et véhicules de secours).

Article UA 4 - Desserte par les réseaux Eau potable :

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives en vigueur.

Assainissement :

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.



Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

- Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le caniveau ou le milieu récepteur.

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

Article UA 5 – Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

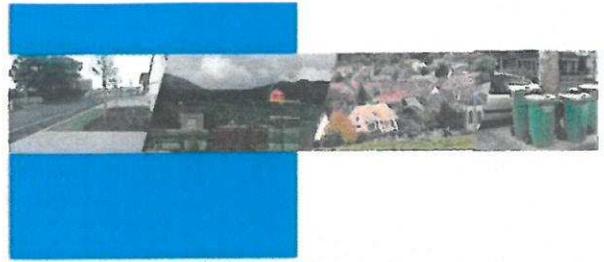
Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la limite d'emprise publique.

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier. Cette distance est mesurée à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Le point le plus proche, toutes saillies comprises doit être situé à une distance maximum

- de 10 mètres de l'emprise publique s'il s'agit de toute construction et installation à usage d'habitat principal.
- de 20 mètres de l'emprise publique s'il s'agit de toute autre construction ou installation autorisée par le présent règlement.

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



- aux constructions ou installations annexes à la construction à usage d'habitat principal à édifier en arrière d'une construction principale à usage d'habitat. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions se fera au-delà de 20 mètres de l'emprise publique,
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante 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,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite d'emprise publique ou à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise publique.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Continuité obligatoire sur une limite :

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives contiguës ou en retrait de l'ensemble des limites séparatives. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

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

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante 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,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux,

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de quatre mètres devra être respectée entre deux bâtiments non contigus. Pour les annexes des bâtiments principaux, la distance minimale est ramenée à trois mètres. Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UA 9 – Emprise au sol

Sans objet.



Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des volumes de toute construction, construction principale ou construction annexe est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère 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.

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.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres pour toute construction hors annexe et limitée à 3 mètres pour les annexes.

Article UA 11 - 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.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'une réelle recherche d'intégration architecturale du projet dans son environnement.

a) Toitures et volumes :

Les toitures seront à deux pans avec le faitage parallèle à la rue ou parallèle aux courbes de niveaux ou en toiture terrasse végétalisée.

Les toitures 3 ou 4 pans sont autorisées si les façades de la construction projetée sont supérieures à 12 mètres de long et la hauteur sous égout de la construction comptée du sol naturel supérieure à 6 mètres, s'il s'agit de constructions d'angle ou adossées ou associées sur cour.

Les lucarnes sont autorisées si leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée.



Les pentes de toiture doivent rester comprises dans la « fourchette » donnée par celles de toitures caractéristiques du bâti traditionnel, tout en étant entre 25° et 35°.

Le volume des toitures doit s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des constructions voisines.

b) Façades et percements – Fermetures :

Le traitement architectural de la façade sur rue doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des constructions voisines.

Les percements en façades doivent présenter des gabarits répondant à la règle $H/l \geq 1.2$ (H : hauteur du percement, l : largeur du percement).

Les châssis de toit doivent présenter une taille maximale de 0.98 (H) x 0.78 (l).

Lors de modifications ou transformations de bâtiment existant, les percements de la façade principale sur rue doivent être respectés. Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

c) Matériaux et coloration :

Sont autorisés en couverture :

Les tuiles se rapprochant de la couleur rouge.

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitat, les bardages métalliques de teinte foncée, ou certains fibrociments en plaques ondulées, de couleur terre cuite.

Sont autorisés en façades :

- Les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle,
- Ou tout autre enduit d'aspect équivalent,
- Les bardages teintés pour les habillages de façade,,
- Les bardages métalliques et en bois pour les constructions autre que l'habitat.

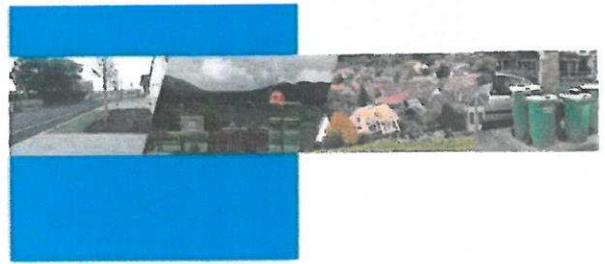
Le ton général des façades des villages est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (beige/ocre).

La mise en peinture des éléments de pierre (encadrements de baies corniches, chaînage d'angle, etc.) est interdite.

d) Murs, clôtures et usoirs :

Le bâti ancien est accompagné souvent des murs en maçonnerie. Ils assurent la continuité du bâti et délimitent l'espace public.

- Les murs existants doivent être préservés,



- Les usoirs existants doivent rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture,
- Sur les limites séparatives latérales, les clôtures ne devront pas dépassées 2 mètres de hauteur,
- Sur rue, les haies sont interdites et les clôtures autorisées ne devront pas dépassées 1.2 mètres de hauteur.

e) Adaptation du terrain naturel :

Afin d'éviter les maisons sur buttes ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas se situer à plus de 0,50 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel au droit de l'entrée.

L'entrée principale de la construction sera de plain-pied.

Article UA 12 – Stationnement

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.

Si le pétitionnaire ne peut réaliser ses places de stationnement à proximité immédiate de son projet, il pourra les réaliser dans un rayon de 100 mètres de la future construction ou de la construction faisant l'objet de changements d'affectation ou d'extensions.

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 :

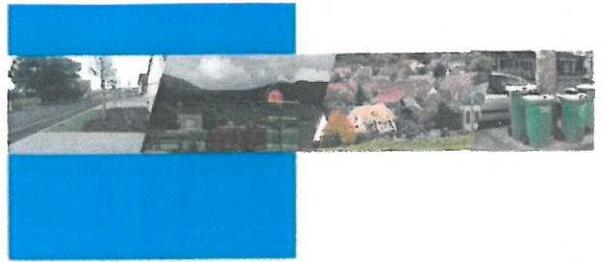
- de 0 à 60 m² de surface de plancher : 0 place,
- au-delà de 60 m² et jusqu'à 180 m² de surface de plancher : 2 places,
- au-delà de 180 m² et par tranche de 20 m² de surface de plancher entamée : 1 place supplémentaire.

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 m² de surface de plancher : 3 places,
- de 100 à 200 m² de surface de plancher : 5 places,
- au-delà de 200 m² : 7 places.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés. Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.



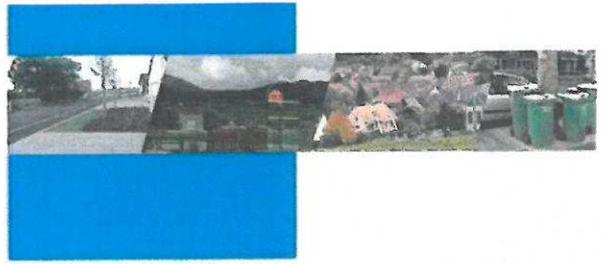
Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000m². A partir de 2000m², elles seront de plus coupées par des haies.

80 % minimum des surfaces non bâties doivent être aménagées et rester perméables aux eaux pluviales.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractères de la zone AU

De manière générale, la zone 1AU est un espace destiné à être urbanisé. Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

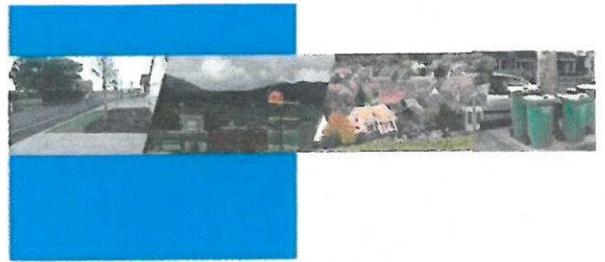
La zone 2AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur.

Il s'agit d'une zone naturelle 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 ou révision du PLU.

Certains secteurs des zones 1AU ou 2AU peuvent être concernés par un périmètre de protection des puits de captage, par l'Amendement Dupont (loi Barnier ou Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), par les plans de prévention des Risques Inondations ou Mouvements de terrains, par l'aléa retrait-gonflement des argiles ou par le passage de pipelines.

Il conviendra de se référer aux documents présentant ces périmètres.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

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

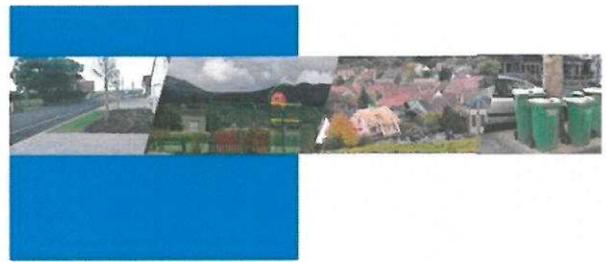
Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - Les HLL.
 - Les ICPE.
 - Les constructions autre que les éoliennes dont la hauteur est $>$ à 12m et dont la SHOB est $<$ ou $=$ à 2m².
 - Les éoliennes.
 - Les murs d'une hauteur $>$ ou $=$ à 2m.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
 - L'installation d'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois, constituant un habitat permanent.
 - Les aires d'accueil des gens du voyage.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

- Les constructions et installations nouvelles destinées à l'activité des exploitations agricoles et forestières, à usage d'entrepôt et d'industrie.
- L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions ou installations existantes s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à la double condition d'être nécessaire à la vie des habitants de la zone et où des dispositions sont mises en œuvre pour en diminuer les nuisances.



Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

Les constructions et installations à usage d'artisanat, de bureaux, de commerce, d'hébergement hôtelier et d'équipement collectif ou d'intérêt général à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone.

La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone satisfaisant aux conditions particulières définies ci-dessous.

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

- les constructions ou les installations soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations d'aménagement,
- la réalisation de l'opération ne provoque pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles,

Les constructions et installations sont autorisées au fur et à mesure de l'avancée des réseaux et des équipements internes nécessaires à l'ensemble de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 - Accès et voirie

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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables.

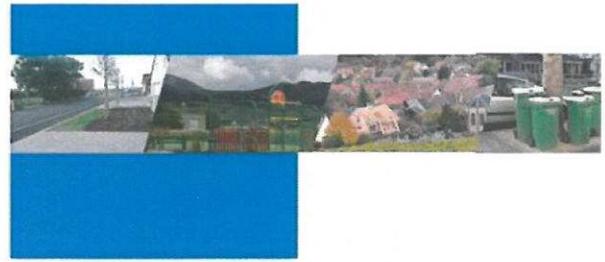
Les accès ne doivent en aucun cas être inférieurs à 3 mètres de largeur.

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.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse dont la longueur, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer de façon aisée (camions de ramassage des ordures ménagères et véhicules de secours).

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres et une largeur minimale de chaussée de 5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées communales.



Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives en vigueur.

Assainissement :

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

- Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le caniveau ou le milieu récepteur.

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

Article 1AU 5 – Caractéristiques des terrains.

Sans objet.



Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la limite d'emprise publique.

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier. Cette distance est mesurée à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Le point le plus proche, toutes saillies comprises doit être situé à une distance de l'emprise publique

- comprise entre 5 et 15 mètres s'il s'agit de toute construction et installation à usage d'habitat principal.
- comprise entre 5 et 20 mètres s'il s'agit de toute autre construction ou installation autorisée par le présent règlement

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

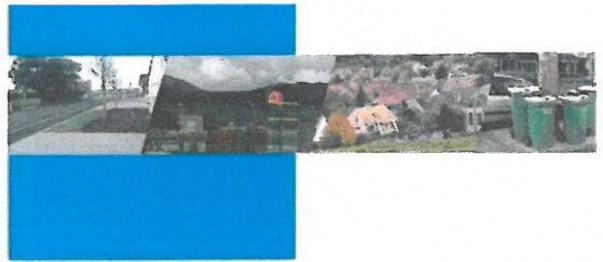
- aux constructions ou installations annexes à usage d'habitat à édifier en arrière d'une construction principale à usage d'habitat. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions se fera au-delà de 20 mètres de l'emprise publique,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite d'emprise publique ou à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise publique.

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives contiguës ou en retrait de l'ensemble des limites séparatives. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux.



Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AU 9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article 1AU 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des volumes de toute construction, construction principale ou construction annexe est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère 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.

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.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres pour toute construction hors annexe et limitée à 3 mètres pour les annexes.

Article 1AU 11 – 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.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'une réelle recherche d'intégration architecturale du projet dans son environnement.



a) Toitures et volumes :

Les toitures seront à deux pans ou en toiture terrasse végétalisée.

Toutefois, les toitures de plus de 2 pans peuvent être autorisées si elles correspondent à un volume architectural cohérent avec la situation particulière de la parcelle (parcelle d'angle et prise en compte du caractère des constructions voisines).

Les lucarnes sont autorisées si leurs dimensions, leurs formes, leurs volumes sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture de la construction.

b) Façades et percements – Fermetures :

Le traitement architectural de la façade sur rue doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des constructions voisines.

Les percements en façades doivent présenter des gabarits répondant à la règle $H/l \geq 1.2$ (H : hauteur du percement, l : largeur du percement).

Les châssis de toit doivent présenter une taille maximale de 0.98 (H) x 0.78 (l).

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

c) Matériaux et coloration :

Ils devront s'harmoniser avec ceux qui sont dominants dans le groupe de constructions voisines.
Pour les toitures, on utilisera de préférence des tuiles terre cuite de couleur rouge.

D'une manière générale sont interdits :

Les matériaux brillants de coloration vive,

Les matériaux qui par leur aspect ou leur couleur, sont trop éloignés du style dominant dans le village.

d) Murs, clôtures et usoirs :

Sur les limites séparatives latérales, les clôtures ne devront pas dépassées 2 mètres de hauteur,

Sur rue, les haies sont interdites et les clôtures autorisées ne devront pas dépassées 1.2 mètres de hauteur.

e) Adaptation du terrain naturel :

Implantation par rapport au terrain :



Afin d'éviter les maisons sur buttes ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas se situer à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel au droit d'entrée.

L'entrée principale de la construction sera de plain-pied.

Article 1AU 12 – Stationnement

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.

Si le pétitionnaire ne peut réaliser ses places de stationnement à proximité immédiate de son projet, il pourra les réaliser dans un rayon de 100 mètres de la future construction ou de la construction faisant l'objet de changements d'affectation ou d'extensions.

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.

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 m² de surface de plancher : 3 places,
- au-delà de 80 m² et jusqu'à 120 m² de surface de plancher : 4 places,
- au-delà de 120 m² et jusqu'à 200 m² : 5 places,
- au-delà de 200 m² par tranche de 50 m² 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 :

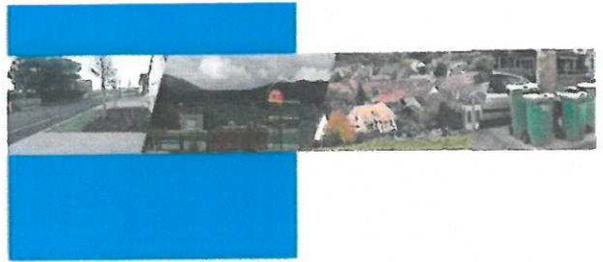
- de 0 à 100 m² de surface de plancher : 3 places,
- de 100 à 200 m² de surface de plancher : 5 places,
- au-delà de 200 m² : 7 places.

Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000m². A partir de 2000m², elles seront de plus coupées par des haies.



80 % minimum des surfaces non bâties doivent être aménagées et rester perméable aux eaux pluviales.
La plantation de 3 arbres est obligatoire pour toute nouvelle construction (hors annexe).

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

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

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes constructions ou installations sont interdites sauf celle visée en article 2.

Article 2AU 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- Les ouvrages à caractère technique à condition d'être nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3 - Accès et voirie

Sans objet.

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 2AU 5 – Caractéristiques des

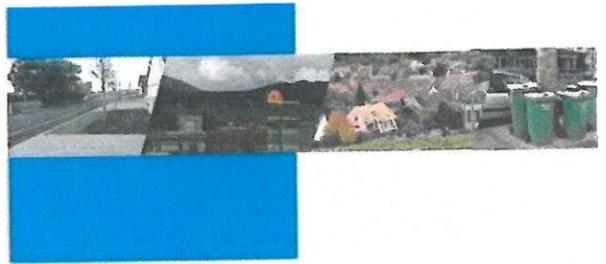
terrains. Sans objet.

Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions ou installations autorisées par le présent règlement devront s'implanter au-delà de 0,50 mètre des voies et emprises publiques.

Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations autorisées par le présent règlement devront s'implanter au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.



Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AU 9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article 2AU 10 – Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

Article 2AU 11 – Aspect extérieur

Sans objet.

Article 2AU 12 – Stationnement

Sans objet.

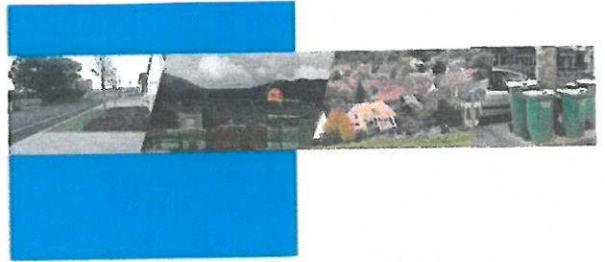
Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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.

Certains secteurs de la zone A peuvent être concernés par un périmètre de protection des puits de captage, par l'Amendement Dupont (loi Barnier ou Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), par les plans de prévention des Risques Inondations ou Mouvements de terrains ou par le passage de pipelines. Il conviendra de se référer aux documents présentant ces périmètres.

Cette zone est traversée par la Moselle Canalisée, voie d'eau à grand gabarit.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

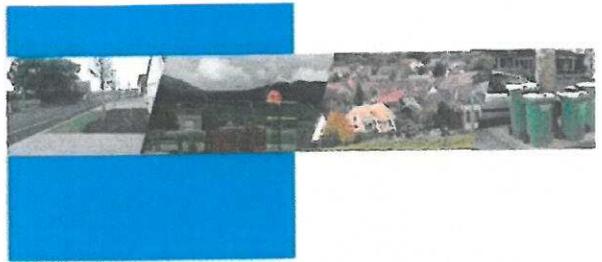
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage d'habitation non liées aux activités agricoles.
2. Les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'artisanat, de bureau ou de services non liées aux activités agricoles.
3. Les constructions à usage hôtelier, de vente ou de restauration non liées aux activités agricoles.
4. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels d'attractions et de loisirs non liées aux activités agricoles.
5. Les carrières, décharges et dépôts de toute nature non liés aux activités agricoles.
6. Les champs de panneaux photovoltaïques au sol
7. Toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques).

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

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).
2. Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et abris de jardin, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole.
3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).
4. Les constructions destinées aux activités équestres, à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, chambre d'hôtes, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme), à la transformation et au commerce de produits agricoles locaux (locaux de transformation et de vente directe de produits à la ferme) à condition que ces activités soient liées à une exploitation agricole, soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, et en demeurent l'accessoire.
5. Les unités de méthanisation, à condition qu'elles soient considérées comme appartenant à l'activité agricole selon la réglementation en vigueur.
6. Les panneaux solaires intégrés aux toitures des bâtiments agricoles.



7. Les constructions d'habitation et d'activités autorisées dans la zone à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
8. 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.
9. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes et cyclables), à l'entretien, à l'exploitation ou au développement de la voie d'eau ou aux fouilles archéologiques.
10. Les constructions et ouvrages techniques liés à l'entretien, l'exploitation ou le développement de la voie d'eau.

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 envisagés, 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

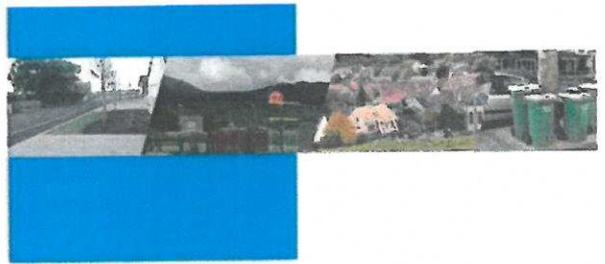
Eau potable :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable. A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 m³ minimum si, dans un rayon de 200 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives en vigueur.



Assainissement :

Pour les secteurs qui seront situées dans le zonage collectif du futur zonage d'assainissement :

- Le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire. Cet assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés.

Pour les secteurs qui ne seront pas situées dans le zonage collectif du futur zonage d'assainissement :

- Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le caniveau ou le milieu récepteur.

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés à partir du point de distribution.

Article 5 – A : caractéristiques des terrains

Sans objet.

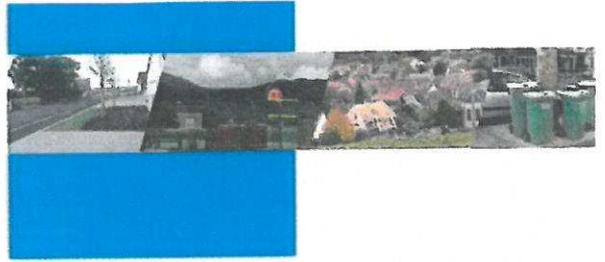
Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la limite d'emprise publique.

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier. Cette distance est mesurée à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

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

Toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

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,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux.

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

Sans objet.

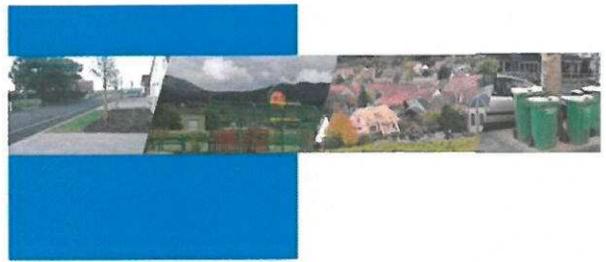
Article 9 – A : emprise au

sol Sans objet.

Article 10 – A : hauteur des constructions

La hauteur des volumes de toute construction, construction principale ou construction annexe est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère 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.



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 20 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 15 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les annexes associées aux bâtiments d'exploitation, le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

Bâtiment d'habitation :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère, à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction.

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

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 12 mètres.

La hauteur maximale à l'acrotère 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 excluant les couleurs vives et saturées.

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

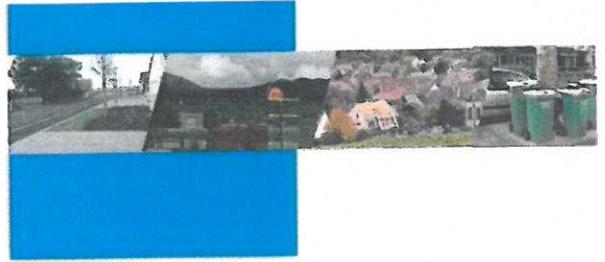
Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute et moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales et traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

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)

Sans objet.



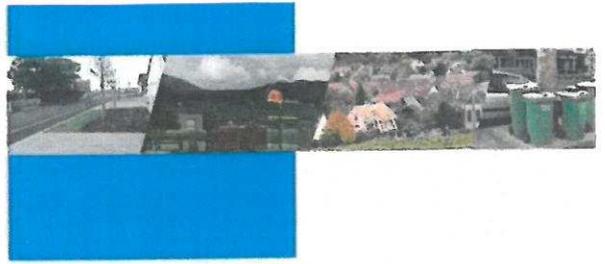
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractères de la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

Certains secteurs de la zone N peuvent être concernés par un périmètre de protection des puits de captage, par l'Amendement Dupont (loi Barnier ou Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), par les plans de prévention des Risques Inondations ou Mouvements de terrains ou par le passage de pipelines. Il conviendra de se référer aux documents présentant ces périmètres.

Cette zone est traversée par la Moselle Canalisée, voie d'eau à grand gabarit.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

Disposition particulière à la zone Nf et Nt :

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - Les HLL.
 - Les ICPE.
 - Les constructions autre que les éoliennes dont la hauteur est $>$ à 12m et dont la SHOB est $<$ ou $=$ à 2m².
 - Les éoliennes.
 - Les murs d'une hauteur $>$ ou $=$ à 2m.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
 - L'installation d'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois, constituant un habitat permanent.
 - Les aires d'accueil des gens du voyage.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
 - 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 d'habitat, de commerce, de bureau, d'artisanat, d'industrie, d'hébergement hôtelier et d'entrepôt.
- L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions ou installations existantes s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Disposition particulière à la zone Ns :

- Toutes constructions et installations sont interdites sauf celles visées en article 2.



Disposition particulière à la zone Np :

- Toutes constructions et installations sont interdites.

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

- Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.
- Les extensions des constructions existantes sans pouvoir dépasser 30 m² supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante au moment de l'approbation initiale du PLU.
- Les aires de jeux et de sports non motorisés à la double condition de ne pas entraîner des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.
- Toutes installations à condition d'être liées à la mise en valeur des milieux et/ou du tourisme.
- Les constructions et installations annexe à usage agricole et forestier à condition d'être compatible avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'entretien, à l'exploitation ou au développement de la voie d'eau.
- Les constructions et ouvrages techniques liés à l'entretien, l'exploitation ou le développement de la voie d'eau.

Disposition particulière à la zone Nf :

Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 – N : accès et voiries

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

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et aux traitements des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables, en conformité avec la réglementation en vigueur.



Article 5 – N : caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la limite d'emprise publique.

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier. Cette distance est mesurée à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Disposition particulière à la zone Nf

: Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier et à 8 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

Règles particulières :

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 mètre.

Disposition particulière à la zone Nt et Ns :

Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier et à 8 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

Règles particulières :

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux.

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

Toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.



Disposition particulière à la zone Nf :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres au point de la limite séparative qui est le plus rapproché.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

Disposition particulière à la zone Nt et Ns :

Les constructions et installations 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 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux.

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

Sans objet.

Article 9 – N : emprise au

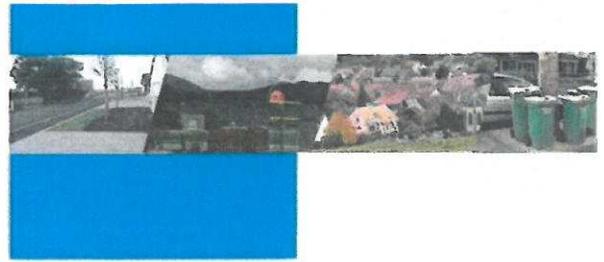
sol Sans objet.

Article 10 – N : hauteur des constructions

La hauteur des volumes de toute construction, construction principale ou construction annexe est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère 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.

En cas d'adaptation de changement de destination, de réfection ou d'extension d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions ou installations.



La hauteur maximum hors tout des constructions et installations nouvelles est limitée à 4 mètres. **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

Sans objet.

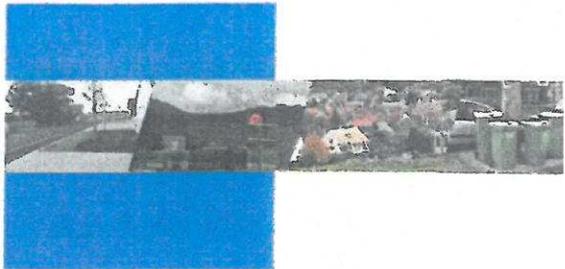
Article 13 – N : espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.



TOPOS
URBANISME

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société

