

<i>Nombre de membres élus au Bureau :</i> 50	<i>Membres en fonction :</i> 50	<i>Membres présents :</i> 38	<i>Absent(s) excusé(s) :</i> 10	<i>Absent(s) :</i> 2	<i>Pouvoir(s) :</i> 1
---	---------------------------------	------------------------------	---------------------------------	----------------------	--------------------------

Date de convocation : 7 janvier 2020

Vote(s) pour : 39
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

Séance du Lundi 13 janvier 2020,

Sous la présidence de Monsieur Jean-Luc BOHL, Président de Metz Métropole, Maire de Montigny-lès-Metz.

Secrétaire de séance : Barbara FALK.

Point n°2020-01-13-BD-3 :

Approbation de la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pouilly.

Rapporteur : Monsieur Henri HASSER

Le Bureau,
Les Commissions entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et en particulier son article L.5217-2,
VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants et R.153-20 et suivants,
VU la délibération du Conseil de Communauté du 28 avril 2014 portant délégation du Conseil au Bureau,
VU la délibération du Conseil de Communauté du 18 décembre 2017 relative au Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu ou carte communale : exercice de la compétence et achèvement des procédures communales par Metz Métropole au 1^{er} janvier 2018,
VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pouilly approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 mai 2017,
VU l'arrêté du Président de Metz Métropole – PT n° 06/2019, en date du 11 mars 2019, prescrivant la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Pouilly,
VU la délibération du Bureau de Metz Métropole en date du 14 octobre 2019 relative aux modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Pouilly,
VU le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Pouilly, et en particulier sa notice de présentation et les pièces du PLU modifiées annexées à la présente,
VU les registres ouverts à la Mairie de Pouilly et au siège de Metz Métropole permettant au public d'y consigner ses observations,
VU les avis émis par les personnes publiques associées,
CONSIDERANT l'avis sans observation de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, reçu le 6 novembre 2019,
CONSIDERANT l'avis du Syndicat mixte du SCoTAM assorti d'une recommandation, reçu le 15 novembre 2019,
CONSIDERANT qu'aucune observation n'a été formulée dans les registres mis à disposition du public,
CONSIDERANT la nécessité de faire évoluer le dossier de modification pour prendre en compte l'observation du SCoTAM portant sur l'OAP du secteur « Chèvre Haie »,

DECIDE d'approuver la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Pouilly telle qu'elle est annexée à la présente délibération,

PRECISE que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en Mairie de Pouilly et au siège de Metz Métropole durant un mois et d'une mention dans un journal local,

PRECISE que la présente délibération sera exécutoire dès lors qu'elle aura fait l'objet des mesures de publicité précitées et qu'elle aura été transmise à l'autorité administrative compétente de l'Etat, et ce conformément aux articles L.153-44 et L.153-23 du Code de l'Urbanisme.

Pour extrait conforme
Metz, le 14 janvier 2020
Pour le Président et par délégation
La Directrice Générale des Services


Barbara FALK



Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle
Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ
mail : contact@aguram.org / tél. : 03 87 21 99 00 / fax: 03 87 21 99 29
www.aguram-org

Date de référence du dossier / 8 janvier 2020
Approbation initiale du P.O.S. 22 août 1983

PROCEDURE EN COURS

Révision Générale du P.O.S. et transformation en P.L.U.

Prescription	DCM	15 octobre 2014
Arrêt	DCM	07 septembre 2016
Approbation	DCM	17 mai 2017
Modification simplifiée	Délibération du Bureau de Metz Métropole	13 janvier 2020

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme /

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION /



Les orientations d'aménagement et de programmation

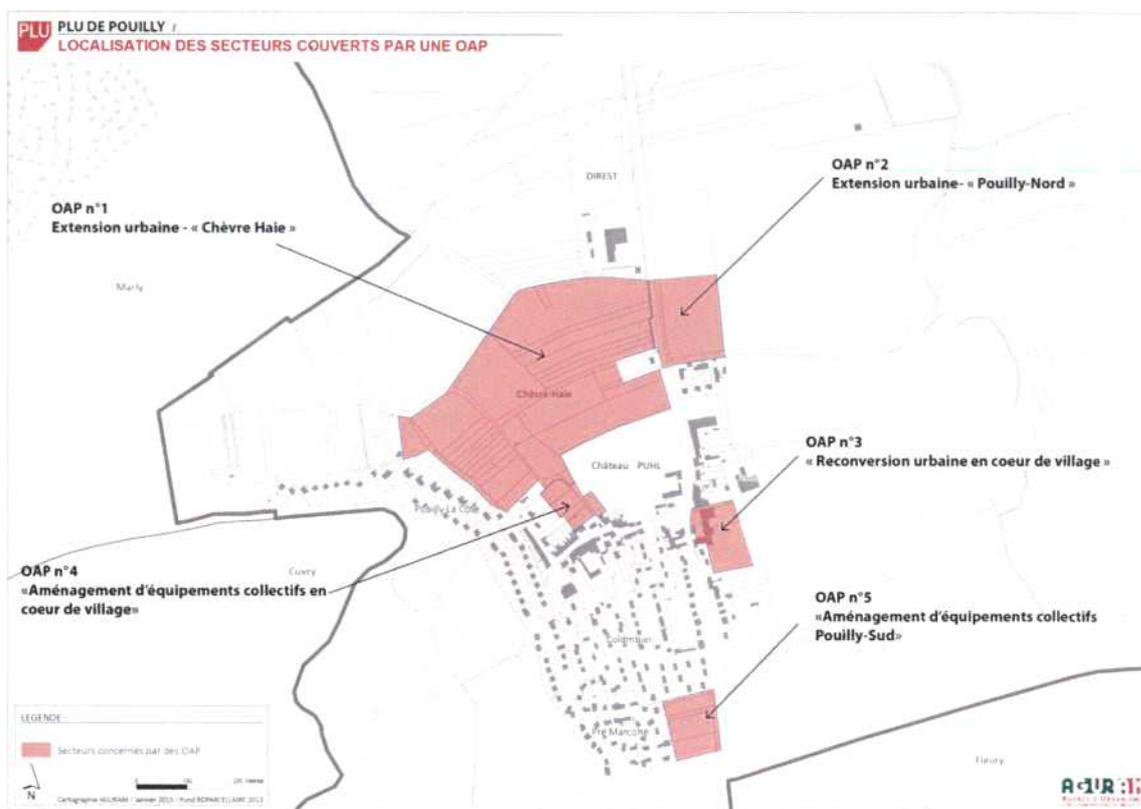
Opposables à toute opération ou à tous travaux réalisés dans la commune, les orientations d'aménagement et de programmation définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles ont été établies en cohérence avec le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune et s'attachent à en faciliter la mise en œuvre, en complémentarité avec le règlement du PLU.

A Pouilly, les orientations qui ont été définies concernent à la fois :

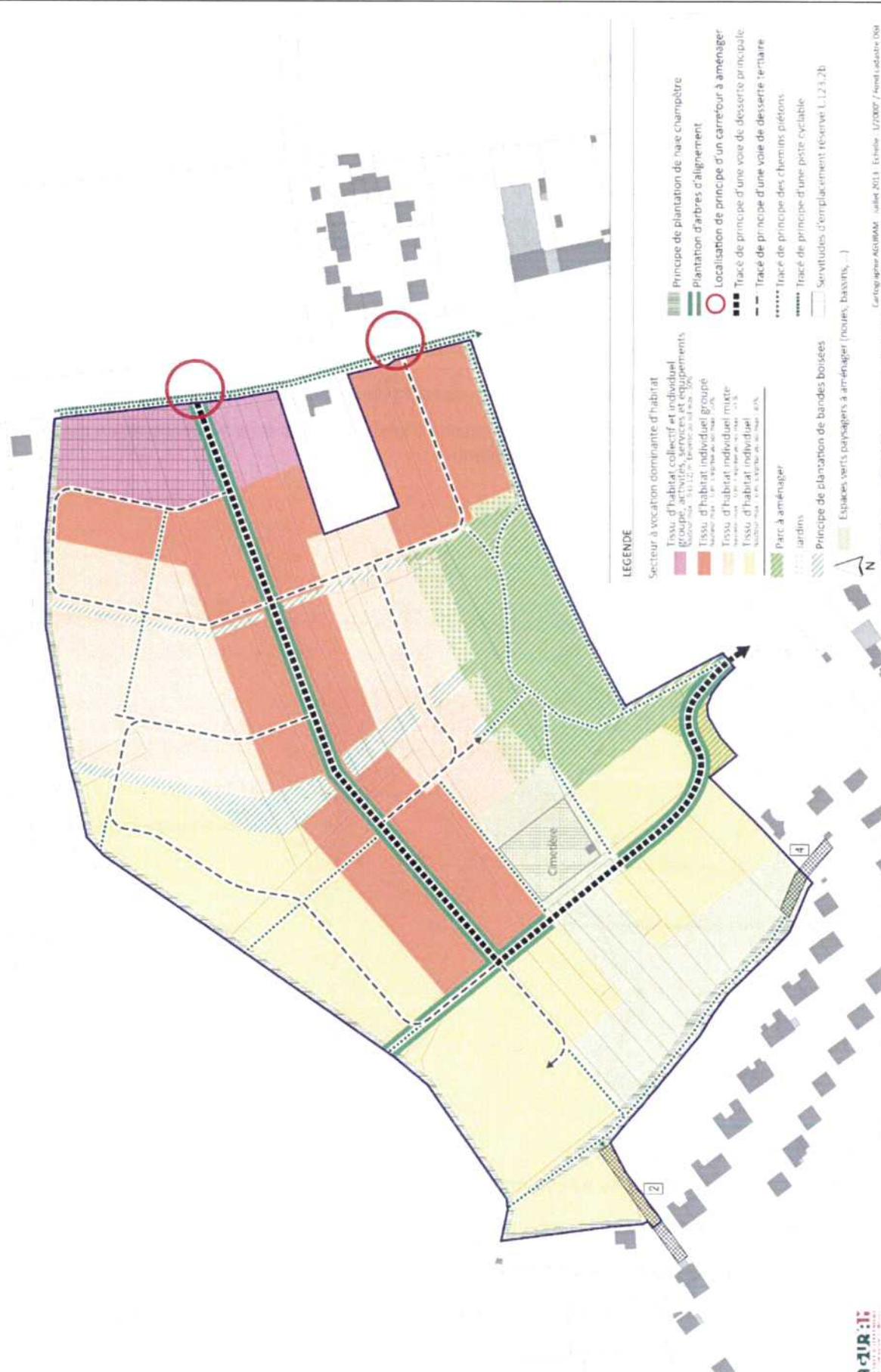
- Des secteurs où de nouvelles opérations d'aménagement d'habitat et/ou d'activités seront rendues possibles ;
- Des espaces de développement de projet d'équipements publics et/ou collectifs

Ce document expose ainsi 5 grandes orientations d'aménagement et de programmation qui se réfère chacune à un site précis du territoire communal.



SOMMAIRE

	Page
1. Orientation particulière au « secteur d'extension Chèvre Haie »	4
2. Orientation particulière au « secteur d'extension Pouilly-Nord »	8
3. Orientation particulière au « secteur de reconversion urbaine en cœur de village »	10
4. Orientation particulière au « secteur de projet d'équipements en cœur de village »	12
5. Orientation particulière au « secteur de projet d'équipements Pouilly-sud »	14



LEGENDE

- Secteur à vocation dominante d'habitat
- Tissu d'habitat collectif et individuel groupe, activités, services et équipements (habitat max. 10 à 12 m, hauteur au sol max. 10m)
 - Tissu d'habitat individuel groupe (habitat max. 10 à 12 m, hauteur au sol max. 10m)
 - Tissu d'habitat individuel mixte (habitat max. 10 à 12 m, hauteur au sol max. 10m)
 - Tissu d'habitat individuel (habitat max. 10 à 12 m, hauteur au sol max. 10m)
 - Parc à aménager
 - Jardins
 - Principe de plantation de bandes boisées
 - Espaces verts paysagers à aménager (haies, bosquets, ...)

- Principe de plantation de haie champêtre
- Plantation d'arbres d'alignement
- Localisation de principe d'un carrefour à aménager
- Trace de principe d'une voie de desserte principale
- Trace de principe d'une voie de desserte tertiaire
- Trace de principe des chemins piétons
- Trace de principe d'une piste cyclable
- Servitudes d'emplacement réservés L.12.3.2b

1 > ORIENTATION PARTICULIERE AU « SECTEUR D'EXTENSION CHEVRE HAIE »

Le secteur de Chèvre Haie est situé à l'entrée nord du village depuis la RD913. A l'ouest, il est bordé par les habitations du lotissement Pouilly-La-Côte inscrit en contre-bas le long de la Seille.

D'une superficie de 14 ha environ, il est aujourd'hui constitué principalement par de grandes parcelles occupées par des terres agricoles de culture.

Ce secteur a pour objectif d'accueillir de l'habitat mais également des équipements et activités compatibles avec la fonction principale d'habitat de la zone.

Ses orientations spécifiques concernent :

• **Accessibilité, desserte & stationnement**

- Une connexion principale depuis la RD 913 comme condition de développement de la zone ;

Une desserte principale de la zone articulée par une voie issue de l'accès nord sur la RD 913 qui s'oriente vers la vallée de la Seille perpendiculairement aux courbes de niveau (Rue Chèvre Haie). Cette voie principale bifurque et se prolonge vers le sud-est en empruntant la Rue du Petit Chemin en direction de la rue du Limousin et de la mairie.

- La mise en place d'un réseau de voiries tertiaires parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau qui ne réutilisent jamais ni ne longent le chemin rural qui borde le périmètre de l'OAP au nord ;
- La mise en place d'un maillage piéton structurant assurant à la fois la desserte interne du secteur, et la mise en relation directe avec le village existant notamment le long de la RD913.

Ce réseau maillé prend en compte les chemins existants ou, le cas échéant, à reconstituer ainsi que la création de liaisons complémentaires vers les équipements, les services et les principaux espaces verts.

• **Aménagements paysagers et environnement**

- Une mise en valeur paysagère des axes structurants de l'opération.

Les deux axes nord-est sud-ouest et nord-ouest sud-est (Rue Chèvre Haie et rue du Petit Chemin) qui sont empruntés par la desserte principale de la zone devront être soulignés par des alignements d'arbres de haute tige.

- La réalisation d'un parc aménagé dans le périmètre de protection archéologique.

L'aménagement du parc reste à préciser en fonction des contraintes liées à la servitude de protection archéologique. Les orientations concernent l'aménagement paysager du parc, la création de cheminements de liaison et de promenade et des installations ludiques pour les enfants ;

- La réalisation, depuis le parc aménagé dans le secteur de servitude archéologique, de deux coulées vertes parallèles aux courbes de niveau pour rejoindre le chemin rural en limite nord de la zone ;
- la constitution d'un rideau végétal (haie champêtre) en bordure du chemin rural qui constitue cette limite nord de la zone pour prolonger la préservation ou la régénération des haies bordant l'ancien chemin rural qui sera restauré au nord de la rue du Faisan ;
- Privilégier la plantation des limites de fonds de parcelles afin de ramifier la trame verte de l'opération ;
- Privilégier le recours aux essences végétales locales et variées pour les plantations et la lutte contre les espèces invasives et garantir la perméabilité des clôtures vis-à-vis de la petite faune ;
- Garantir des traitements architecturaux, paysagers et/ou urbains de qualité au niveau de la couture avec la RD913,
- Préserver les cônes de vue sur la plaine de la Seille,

• **Indications programmatiques**

- Au droit de l'entrée principale de la zone (carrefour sur la RD913, les immeubles associeront un habitat collectif (dont une partie de logements aidés) et des surfaces d'accueil pour des commerces et des services de proximité à caractère commercial ou non, et des équipements ;
- Plus à l'ouest le long de la voie principale, ainsi qu'au sud en direction de l'accès secondaire sur la RD 913, un secteur de moyenne densité proposera des petites maisons de ville, de l'habitat intermédiaire ainsi qu'un habitat en bande ;
- De part et d'autre du secteur de moyenne densité développé le long de la voie principale, deux secteurs d'habitat individuel organisé en petites unités de maisons mitoyennes ou jumelées assurent une transition vers une densité moindre ;
- Enfin, les secteurs nord-ouest et sud-ouest de la zone sont destinés à un habitat pavillonnaire ;
- 200 logements environ sont attendus sur la zone ;
- La définition d'un programme de logements diversifiés afin de répondre aux enjeux démographiques communaux :
 - Diversité des statuts (accession à la propriété, locatif)
 - Diversité de taille des logements,
 - Diversité sociale avec un programme minimum de 12 logements sociaux (ou 960 m² de surface de plancher à destination de logements sociaux)
- Un phasage en deux temps pour permettre un développement adapté dans le temps à l'intégration des nouveaux habitants au village.

Secteur d'extension urbaine
zone d'activités de proximité

PLU COMMUNE DE POUILLY
Réflexions Orientations d'aménagements et de programmations



LEGENDE

-  Périmètre OAP
-  Espaces d'activités à aménager
-  marge de recul obligatoire pour l'implantation des constructions (20 m)
-  RD913
-  Principe de desserte viaire à aménager
-  Carrefour à réaménager
-  Secteur privilégié pour l'aménagement d'un espace de stationnement mutualisé
-  Ruelle existante
-  Principe de liaisons douces à aménager
-  Trame verte paysagère à aménager

Cartographie AGURAM / Janvier 2015 / Fond SDP/CEL/LABE 2013

2> ORIENTATION PARTICULIERE AU « SECTEUR D'EXTENSION POUILLY-NORD »

Ce secteur est inscrit en vis-à-vis du secteur Chèvre Haie, de l'autre côté de la RD913.

D'une superficie de 2,3 ha, il est aujourd'hui occupé par des terrains agricoles en friche.

Ce secteur pourra accueillir des activités économiques de proximité et des équipements collectifs.

Ses orientations spécifiques concernent :

• **Accessibilité, desserte & stationnement**

- Une connexion principale depuis la RD 913 comme condition de développement de la zone

Une desserte de la zone à assurer et sécuriser depuis le carrefour existant RD913/Ruelle du Thym et/ou depuis le carrefour aménagé pour le projet Chèvre-Haie ;
- La réalisation d'un principe de profil de voie de desserte interne adapté aux besoins fonctionnels des activités intégrant la mise en place d'un maillage piéton structurant assurant à la fois la desserte interne du secteur, et la mise en relation directe des aménagements réalisés le long de la RD913 aux réseaux de chemins de la ruelle du Thym.
- Limiter l'imperméabilisation des espaces de stationnement (part l'engazonnement des surfaces de stationnement par exemple) et favoriser la mutualisation des espaces de stationnement entre les différents projets d'activités,

• **Aménagements paysagers et environnement**

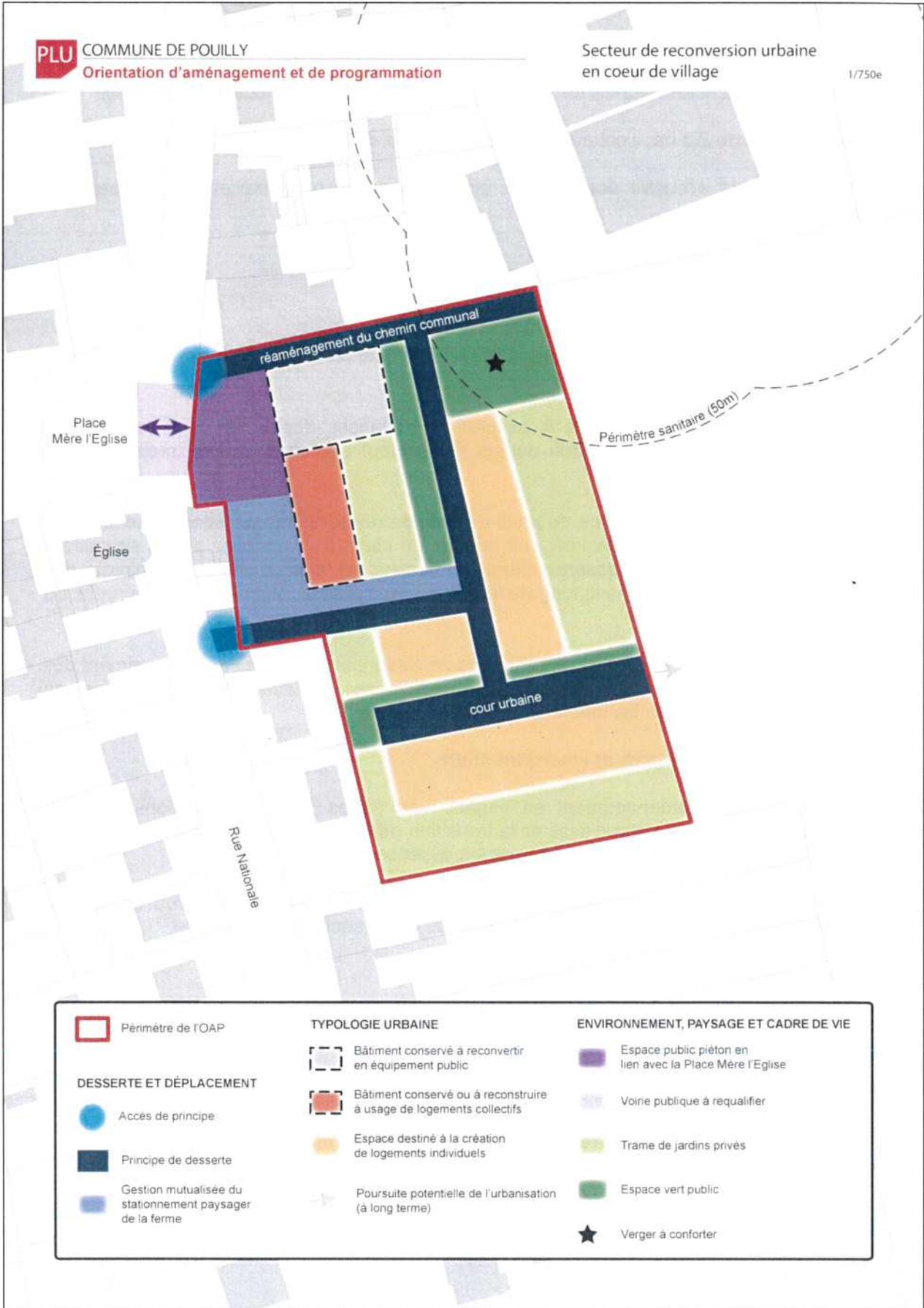
- Un principe d'aménagement en espace vert (haies, noues, plantations, ...) des franges de la zone afin d'assurer la transition paysagère avec les zones agricoles et urbanisées environnantes (privilégier les essences locales),
- Harmoniser la nature des traitements architecturaux, paysagers et/ou urbains en cohérence avec les aménagements réalisés sur le secteur Chèvre Haie,

• **Indications programmatiques**

- Un espace à vocation principales d'activités de proximités et d'équipements collectifs à aménager

• **Les perspectives de développement urbain ultérieur**

- La possibilité de poursuivre l'urbanisation du secteur vers le nord à long terme.



3 > ORIENTATION PARTICULIERE AU « SECTEUR DE RECONVERSION URBAINE EN CŒUR DE VILLAGE »

Inscrit à l'arrière de la RD913, le long du chemin communal qui mène à la place Mère-Eglise, cette ancienne ferme constitue un espace significatif dans le cœur de village ancien.

Présentant une superficie d'environ 1 ha, ce secteur est occupé par les anciennes installations de la ferme aujourd'hui sans activités.

Il pourra accueillir de l'habitat mais également des équipements et activités compatibles avec la fonction d'habitat de la zone. Ses orientations spécifiques concernent :

• Accessibilité, desserte & stationnement

- Une connexion principale depuis la RD 913 comme condition de développement de la zone. Une desserte assurée par le réaménagement du chemin communal ;
- La réalisation d'un principe de profil de voie de desserte interne apaisé et adapté aux différentes morphologies urbaines du site, se traduisant notamment par l'aménagement d'une cour urbaine.
- Une placette de retournement dans le prolongement de la voie de desserte (cour urbaine) des futures habitations en cœur d'îlot.
- Une gestion du stationnement mutualisée pour la partie en reconversion de l'ancien corps de ferme ;

• Aménagements paysagers et environnement

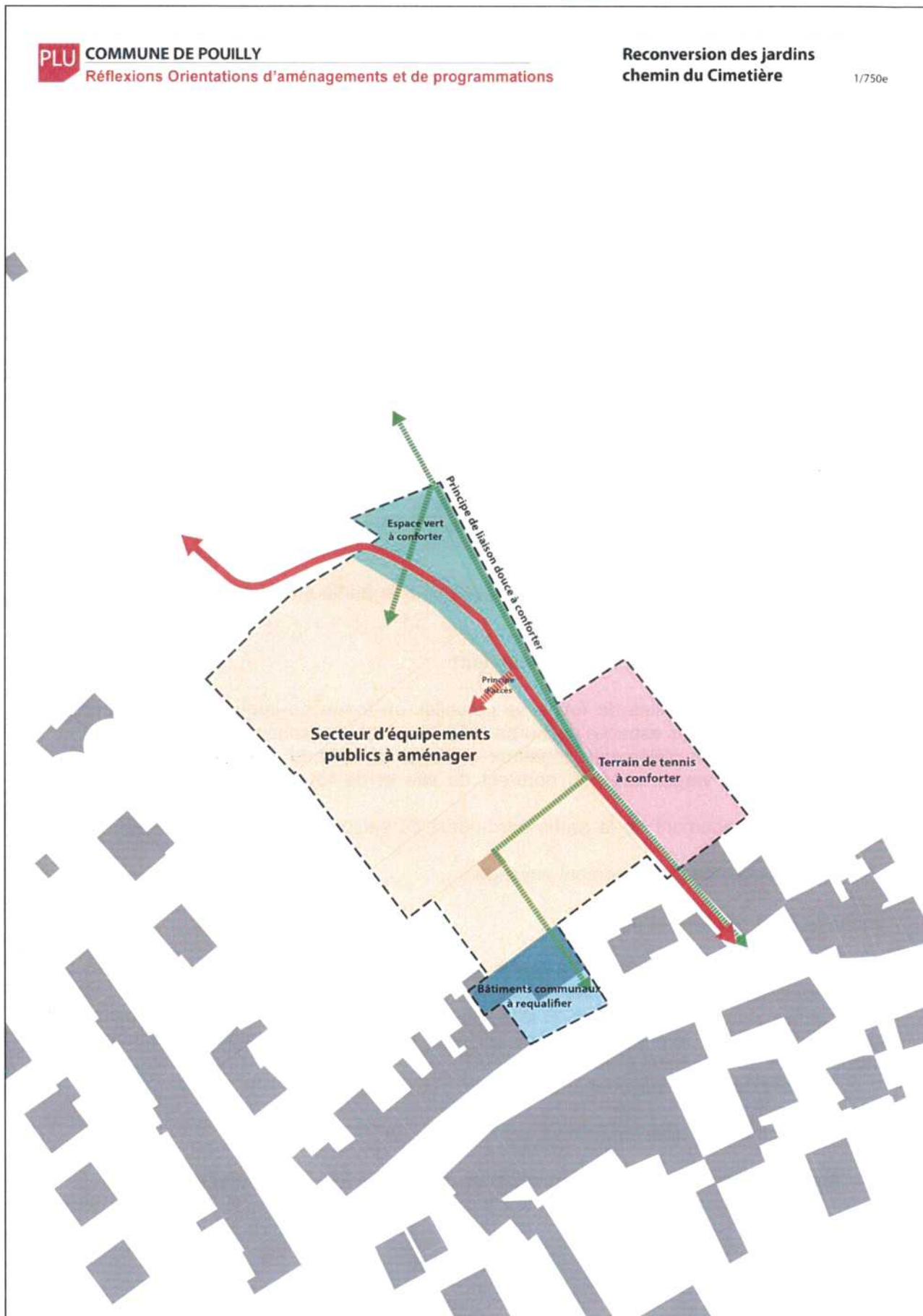
- La gestion des limites de fonds de parcelles en trame de jardins afin d'assurer la transition entre les espaces déjà urbanisés, le site et les espaces agricoles ;
- La préservation d'éléments végétaux existants au sein du site, et en particulier le maintien du verger situé au nord-est du site et de tous les arbres pouvant être conservés
- Le réaménagement de la partie nord-ouest du secteur en lien avec la place Mère Eglise
- Les espaces de stationnement paysagers

• Indications programmatiques

- La conservation du corps de ferme dans ses volumes et aspect originels, et la possible transformation de l'ancienne grange attenante ;
- Dans le cas d'une démolition de la grange, la construction à venir en lieu et place de celle-ci s'inscrira dans le prolongement du corps de ferme conservé selon l'implantation de principe définie au document graphique de l'OAP.
- Nombre de logements attendus sur le site : 15 maximum

• Les perspectives de développement urbain ultérieur

- La possibilité de poursuivre l'urbanisation du secteur vers l'est à long term



4> ORIENTATION PARTICULIERE AU « SECTEUR DE PROJET D'EQUIPEMENTS EN CŒUR DE VILLAGE »

Ce secteur est inscrit le long de la rue du Petit Chemin à l'articulation entre le cœur de village ancien et le secteur Chèvre-Haie.

Présentant une superficie d'un peu moins d' 1 ha, il est occupé par des jardins d'agrément et des équipements communaux.

Ce secteur a vocation à accueillir des équipements collectifs.

Ses orientations spécifiques concernent :

• **Accessibilité, desserte & stationnement**

- Une connexion principale depuis la rue du Petit Chemin comme condition de développement de la zone

Le réaménagement de cette voie doit permettre de conforter et compléter les liaisons douces permettant de relier à la fois le secteur Chèvre Haie et le cœur de village ancien.

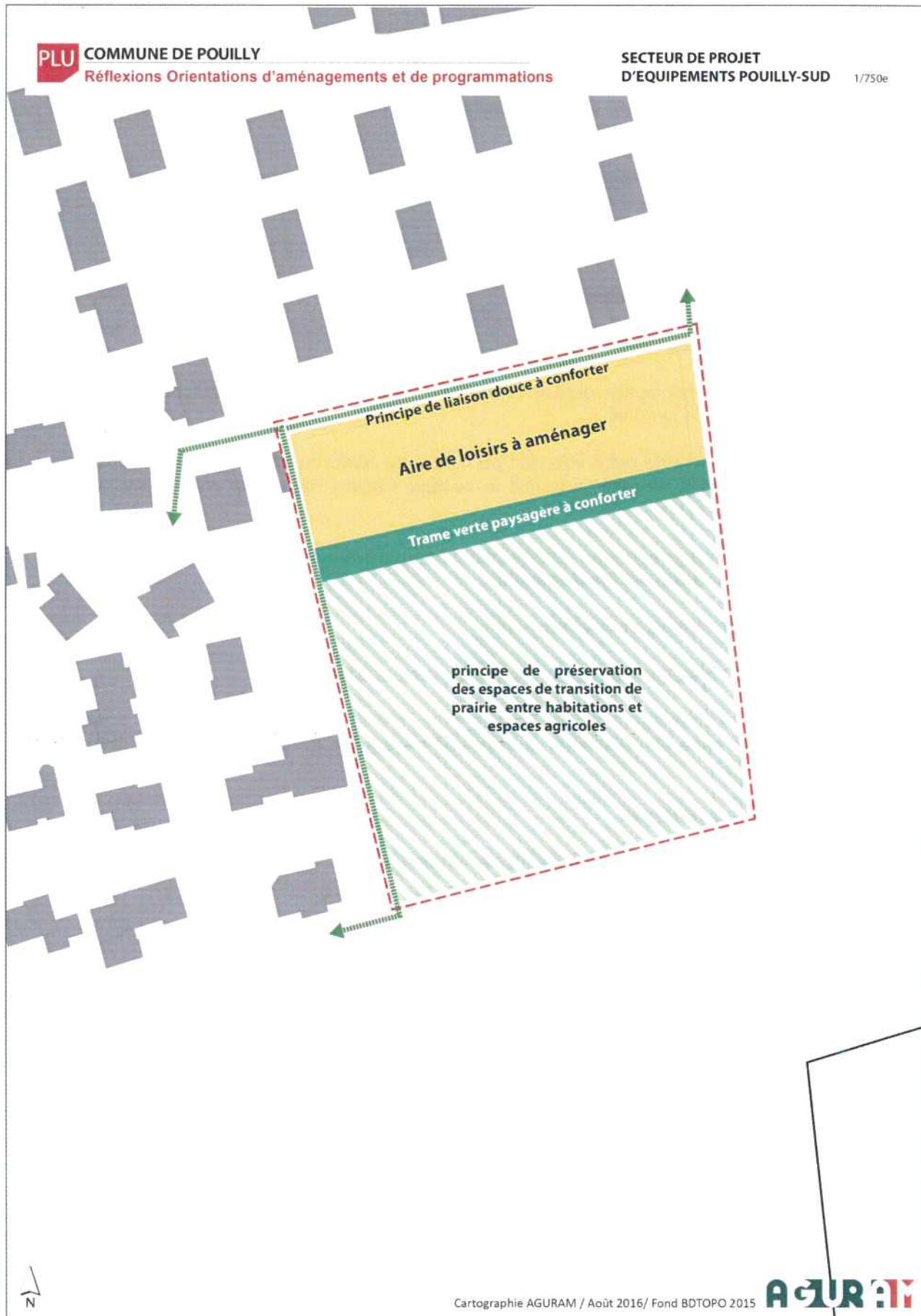
La possibilité d'aménager une venelle piétonne au travers des bâtiments communaux de la rue du Limousin est envisageable.

• **Aménagements paysagers et environnement**

- Des espaces verts à conforter à proximité du secteur Chèvre-Haie ;
- Un principe d'aménagement en espace vert (haies, noues, plantations, ...) des franges de la zone afin d'assurer la transition paysagère avec les zones urbanisées environnantes,

• **Indications programmatiques**

- Un espace d'équipements collectifs à aménager en création ou reconversion d'anciens bâtiments communaux.



5> ORIENTATION PARTICULIERE AU « SECTEUR DE PROJET D'EQUIPEMENTS POUILLY-SUD »

Inscrit au sud du village, le long de la RD913, ce dernier secteur, d'une superficie d'un peu plus d' 1 ha, est occupé par des terrains de sports et des anciens espaces agricoles aujourd'hui en friche.

Ce secteur a vocation à accueillir des équipements collectifs et à conforter la transition paysagère entre espaces urbains et agricoles.

Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle

Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ

mail : contact@aguram.org / tél. : 03 87 21 99 00 / fax: 03 87 21 99 29www.aguram.org

Date de référence du dossier / 8 janvier 2020

Approbation initiale du P.O.S. 22 août 1983

P.L.U.**Plan Local d'Urbanisme /****PROCEDURE EN COURS**

Révision Générale du P.O.S. et transformation en P.L.U.

Prescription	DCM	15 octobre 2014
Arrêt	DCM	07 septembre 2016
Approbation	DCM	17 mai 2017
Modification simplifiée	Délibération du Bureau de Metz Métropole	13 janvier 2020

REGLEMENT ECRIT

TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES DU POS DE POUILLY

Approbation initiale	DCM	22-08-1983
Révision N°1	DCM	19-02-1988
Modification n°1	DCM	27-12-2001
Modification n°2	DCM	15-11-2006
Modification n°3	DCM	04-09-2013
Modification n°4	DCM	22-01-2014
Mise à jour n°1	AM	30-09-1983
Mise à jour n°2	AM	01-06-1987
Mise à jour n°3	AM	10-10-1987
Mise à jour n°4	AM	25-09-1990
Mise à jour n°5	AM	15-11-1995
Mise à jour n°6	AM	12-10-1998
Mise à jour n°7	AM	27-04-2010
Mise à jour n°8	AM	13-05-2013
Mise à jour n°9	AM	11-09-2014
Prescription révision du POS en forme de PLU	DCM	15-10-2014

* AM : Arrêté Municipal

* DCM : Délibération du Conseil Municipal

SOMMAIRE

Titre 1 : DISPOSITIONS GENERALES	5
Article 1. Champ d'application territorial du plan	7
Article 2. Division du territoire en zone	7
Article 3. Modalités d'application du règlement	8
Article 4. Prévention des risques naturels et technologiques	10
Article 5. Caractéristiques patrimoniales, architecturales, urbaines et écologiques	10
Article 6. Emplacements réservés	12
Article 7. Servitudes particulières	14
Article 8. Définitions	15
Article 9. Obligations en matière de stationnement	17
Titre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
Chapitre 1 : zone UA (UAc)	21
Chapitre 2 : zone UB	31
Chapitre 4 : zone UE	37
Titre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	41
Chapitre 5 : zone 1AUA	43
Chapitre 6 : zone 1AUB (1AUBa, 1AUBb, 1AUBc, 1AUBd)	49
Chapitre 7 : zone 1AUR(1AURa et 1AURb)	59
Chapitre 8 : zone 1AUX	67
Titre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	75
Chapitre 9 : zone A (Aa)	77
Chapitre 10 : zone N (Ne, Nj, Np)	83
Annexes	
Liste des essences imposées	89
Atlas des Zones Inondables	93

Titre 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : **Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de POUILLY. Il se substitue au règlement du plan d'occupation des sols de POUILLY.

Article 2 : **Division du territoire en zone**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grands types de zones dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique :

- Les zones urbaines (sigle U) :
Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones à urbaniser (sigle AU) :
Sont classés en zone à urbaniser les secteurs non bâtis ou insuffisamment viabilisés destinés à être ouverts à l'urbanisation.
La zone 1AU est une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
La zone 2AU est une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate 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 PLU.
- Les zones agricoles (sigle A) :
Sont classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
- Les zones naturelles et forestières (sigle N) :
Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels.

Article 3 : Modalités d'application du règlement

A. Fonctionnement général du règlement

Le règlement du PLU fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs d'un urbanisme durable.

Le règlement graphique délimite notamment les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Le règlement écrit fixe avec le règlement graphique pour certaines d'entre-elles, les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

➤ Structure du règlement écrit

Le règlement écrit est découpé en quatre titres. Le titre 1 intitulé « *Dispositions générales* » explique les différentes dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Les titres 2, 3 et 4 précisent les dispositions particulières applicables à chaque type de zone. Ainsi :

- Le titre 2 précise les « *Dispositions applicables aux zones urbaines* » ;
- Le titre 3 précise les « *Dispositions applicables aux zones à urbaniser* » ;
- Le titre 4 précise les « *Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles* ».

Un lexique des différents termes utilisés se trouve dans les présentes dispositions générales pour faciliter l'application des dispositions applicables aux différentes zones.

➤ L'articulation des règles entre elles

Pour être autorisée, une construction doit être conforme aux dispositions générales, à chacune des règles contenues dans les articles 1 à 16 du règlement écrit de la zone ainsi qu'aux dispositions portées au règlement graphique. Toutes ces dispositions sont donc cumulatives.

➤ La notion de « terrain » ou « d'unité foncière »

Les prescriptions du P.L.U. s'appliquent, non pas à la parcelle numérotée au cadastre, mais à « l'unité foncière », c'est-à-dire à « **l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire** ».

➤ Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les secteurs concernés par les règles complémentaires d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont signalés sur le règlement graphique via une trame spécifique (Voir ci-dessous).

Secteur couvert par une OAP



➤ Éléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions :

Sur les constructions nouvelles ou lors de la transformation ou de l'extension des constructions existantes, seuls sont admis à l'intérieur des marges de recul des constructions définies aux articles 6 et 7 des dispositions particulières du règlement écrit ou du règlement graphique :

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ;
- les « *dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions* », tels que définis par le code de l'urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,50 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
- les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature ;

➤ Fonds de parcelle :

Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobiles, les limites séparatives aboutissant sur ces voies sont considérées comme des limites à l'alignement.

➤ Mode de calcul de la hauteur :

Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale fait toujours référence à la distance comptée entre le niveau du terrain naturel avant tout remaniement et l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction.

B. Autorisation d'urbanisme

➤ Déclaration préalable pour l'édification de clôture

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable dès lors qu'elle concerne une zone ou un périmètre protégé prévu par le Code de l'Urbanisme.

➤ Permis de démolir

Toute démolition est soumise à un permis de démolir dès lors qu'elle concerne une zone ou un périmètre protégé prévu par le Code de l'Urbanisme.

➤ Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en

dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

➤ Gestion des constructions existantes non conformes

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation de la révision du PLU n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, seuls peuvent être autorisés les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles.

Article 4 :

Prévention des risques naturels et technologiques

4.1. Prévention des risques naturels

Aléa retrait-gonflement des argiles

L'aléa retrait-gonflement des argiles touche la totalité du territoire de la commune de Pouilly. Cet aléa devra notamment être pris en compte dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

Aléa risque inondation

Pouilly est concerné par le risque d'inondations repéré sur l'Atlas des Zones Inondables de la Seille. Une trame bleu-ciel recouvrant les terrains soumis à cet aléa est reportée sur le règlement graphique du PLU et un plan détaillé figure en annexe du présent règlement page 93.

4.2. Prévention des risques technologiques

Transport de matières dangereuses, ouvrages de transport de Gaz naturel haute pression:

En application du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement, est imposé pour tous les travaux la consultation du « guichet unique des réseaux » à l'adresse internet suivante: <http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr>, ou à défaut de se rendre en mairie, afin de prendre connaissance des noms et adresse des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet de travaux, puis de leur adresser une Déclaration de Projet de Travaux (DT).

Article 5 :

Caractéristiques patrimoniales, architecturales, urbaines et écologiques

5.1. Préservation du patrimoine bâti

Pour les éléments et ensembles bâtis repérés au document graphique par le symbole ★ les transformations, extension et travaux sont autorisés sous les conditions suivantes :

★(1) Château Puhl

La commune impose :

- que les façades sur rue des bâtiments principaux soient préservées dans leurs aspects et textures actuels et que leurs percements et ouvertures existants soient conservés

- la préservation et la mise en valeur de la porte cochère du XVIIe implantée en front de rue le long de la RD913

★(2) **La Croix de Pouilly, ruelle du Thym**

La commune impose la conservation et la préservation de ce calvaire et de ses abords aménagés en espace vert. Sa visibilité doit, par ailleurs, être assurée depuis l'espace public des rues attenantes.

★(3) **Ancien corps de ferme, RD 913**

La commune impose :

- que les toitures et façades du bâtiment soient préservées dans leurs aspects et textures actuels;
- que toute nouvelle extension sur toutes les façades du bâtiment ne pourront être réalisées qu'à condition de respecter les principes architecturaux cités précédemment.

5.2. Protection des éléments de paysage : espaces verts, jardins et cœurs d'îlots

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones, toute construction est interdite à l'intérieur des secteurs d'espaces verts, de jardins ou de cœurs d'îlots protégés indiqués aux documents graphiques, à l'exception :

- des abris de jardin, dans la limite de 12 m² de surface et d'un abri de jardin par unité foncière,
- des piscines non-couvertes à concurrence d'une par unité foncière.

Les secteurs de protections des espaces verts, jardins et cœurs d'îlots sont signalés par le symbole suivant sur le règlement graphique :



5.3. Préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones :

- toute construction est interdite à l'intérieur des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue indiqués aux documents graphiques,
- les clôtures, ainsi que les infrastructures de déplacement, ne peuvent y être autorisées que dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la petite faune,
- les travaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la trame verte et bleue, ou s'ils contribuent à améliorer les continuités écologiques.

Ces espaces sont identifiés par le symbole suivant

sur le règlement graphique :



5.4. Espaces boisés classés

En vertu de l'article du Code de l'Urbanisme, des espaces boisés classés peuvent être signalés sur les plans de zonage.

Cette rubrique est sans objet dans le présent règlement de PLU.

5.5. Secteur de protection archéologique et modalités de consultation du SRA :

Un secteur de protection archéologique inconstructible inscrit en zone 1AUB est reporté au plan annexe du PLU.

Les modes de saisine de la SRA (Service Régional de l'Archéologie) sont régis par le code du patrimoine.

Les demandes de permis d'aménager de plus de 3 hectares, de création de ZAC de plus de 3 hectares, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés, de travaux de plus de 10 000 m² visés à l'article R. 523-5 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 R 523-5 du code du patrimoine doivent être transmises pour avis au préfet de région en fonction des zonages et des seuils définis par arrêté préfectoral;

La commune de Pouilly est concernée par l'arrêté préfectoral n°2003-256 du 07 juillet 2003 relatif au zonage archéologique. Cet arrêté est annexé au présent règlement. A ce titre, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassé supérieure à 3000 m² (y compris parkings et voiries) situés sur la commune devront être transmis au Préfet de région conformément au décret n°2002-89. La même règle est applicable pour tous les travaux d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² conformément au Code de l'Urbanisme

5.6 Préservation des berges des cours d'eau

Toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un **recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite des cours d'eau**. En vue de permettre le passage et l'entretien des cours d'eau, l'édification de tout mur de clôture est interdit à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des ruisseaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont toutefois pas soumises à cette exigence de recul si, du fait de leur nature ou pour des raisons techniques, il est nécessaire de les rapprocher des berges.

Article 6 :

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont signalés sur le plan par un graphisme particulier, **les terrains réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement ou une infrastructure publique future**. Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future.

Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publics. L'utilisation du sol des emplacements réservés est limitée : tout aménagement ou construction sont interdits, sauf ceux à caractère précaire et ceux pour lesquels la réserve a été prescrite.

Les emplacements réservés sont identifiés par le symbole suivant :



Une liste regroupant l'ensemble des emplacements réservés, leurs destinations, superficies et bénéficiaires figurent en page 14 du présent règlement.

LISTE DES EMBLACEMENTS RESERVES

NOM DE L'ER	DESTINATION	SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
1	Création d'un trottoir rue des Arbalétrier et aménagement de stationnement public	00 ha 04 a 17 ca	Commune
2	Aménagement d'une voie de desserte pour la zone 1AU(.) et d'une liaison piétonne entre zones UB et secteur chèvre Haie	00 ha 08 a 21 ca	Commune
3	Elargissement de la rue d'accès au cimetière et aménagement de chemin pour assurer la desserte de la zone UE3	00 ha 01 a 23 ca	Commune
4	Création d'un chemin rural	00 ha 06 a 81 ca	Commune
5	Elargissement RD913	00 ha 03 a 32 ca	Commune
6	Espace destiné à l'accueil d'équipements publics de proximité (chemin du cimetière)	00 ha 56 a 54 ca	Commune
7	Réaménagement des espaces de circulations douces le long de la RD913	00 ha 05 a 78 ca	Commune
8	Création d'un chemin communal planté le long des lotissements Pré-Marcohé et Pouilly-La Côte	00 ha 48 a 71 ca	Commune
9	Aménagement d'un chemin communal vers le bois de l'Hôpital	00 ha 13 a 82 ca	Commune
10	Réaménagement de la place Mère Eglise et du carrefour sur la RD913	00 ha 01 a 67 ca	Commune
11	Aménagement espace vert le long du RD913 – lien avec la commune de Fleury	00 ha 08 a 48 ca	Commune
12	Réaménagement de la rue du Limousin (carrefour rue du Petit Chemin)	00 ha 00 a 73 ca	Commune

Article 7 :
Servitude particulière

En vertu de l'article du Code de l'Urbanisme, des servitudes d'emplacements réservés peuvent être signalées sur les plans de zonage pour la réalisation de logements aidés.

PROGRAMMES DE LOGEMENTS DEFINIS
- Servitude d'emplacement réservé pour mixité sociale -

n°	Zone	Localisation	Surface	Nature du programme	Programme minimum	
					Nombre de logements	Surface de plancher
1	1AUB	1AUBa îlot nord	51a 45ca environ	Logement locatif social (art.55 loi SRU)	12	960 m2

Les Servitudes d'emplacement réservé pour mixité sociale sont identifiés par le symbole suivant :

Article 8 : **Définitions**

Alignement : (article 6 de chaque règlement de zone)

Il s'agit de la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée, existante, à créer ou à modifier ou la limite qui s'y substitue.

« La limite qui s'y substitue » peut être constituée soit par une servitude d'utilité publique d'alignement (issue d'un plan d'alignement d'une voie), soit de la limite fixée par un emplacement réservé pour la création, la modification ou l'élargissement d'une voie.

Limites séparatives : (article 7)

Ce sont les limites latérales et de fond de parcelles de l'unité foncière autres que celles bordant une voie publique.

Parfois, certaines limites séparatives longeant une voie privée peuvent être assimilées aux limites longeant une voie publique (ex. : « voie privée ouverte à la circulation publique », « voie privée où des prescriptions sont portées au document graphique »). La règle d'implantation applicable par rapport à cette limite est alors fixée à l'article 6.

Limites latérales : (article 7)

Limites entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

Limites fond de parcelle : (article 7)

Limite opposée à la voie.

Accès

L'accès correspond à l'emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

Bâtiment ou construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale ou verticalement par une surélévation de la construction.

Bâtiment annexe

Contigu ou non à un bâtiment principal, il s'agit d'un bâtiment de volume et d'emprise limités qui est directement liée à la destination de la construction principale.

Abris de jardin

Construction en rez-de-chaussée, destinée, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin, du potager, du verger... à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité.

Acrotère

Muret situé en bordure d'une toiture terrasse. Pour le calcul de la hauteur, c'est la partie supérieure de l'acrotère qui est prise en compte.

Attique

Etage supérieur d'un bâtiment, établi en retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu de chacune des façades. Les saillies traditionnelles (*Ouvrages en saillie des façades et des toitures, ne dépassant pas de plus de 0,80 m le nu de la façade*) et éléments architecturaux décoratifs ne font pas partie de l'attique.

Claire-voie : Clôture ou garde-corps formé de barreaux ou lattes largement espacés (2 cm minimum) afin de permettre une perméabilité visuelle.

Egout de toit

Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur. La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus bas du pan de la toiture.

Terrain naturel

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- les terrasses : plateformes de plain-pied entre la construction principale et son jardin réalisée au niveau du terrain naturel ;
- les piscines non couvertes.
- les occupations du sol dans les secteurs dédiés aux cimetières ;

Clôtures

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

L'extension limitée ou mesurée des constructions existantes

Peut être considérée comme limitée, l'extension des constructions ayant pour effet de ne pas accroître de plus de 30% la surface de plancher initiale de la construction ou de ne pas accroître de plus de 30% l'emprise au sol initiale de la construction, le critère retenu étant celui qui est le plus favorable au pétitionnaire, dans la limite de 50 m² de surface ou d'emprise.

Article 9 : Obligations en matière de stationnement

Dispositions applicables au titre de l'article 12 de chacune des zones du PLU

- **7.1. Stationnement des véhicules automobiles**

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en-dehors des voies publiques, pour toute construction principale nouvelle, extension ou changement de destination de construction principale existante dans les conditions suivantes :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SURFACE DE PLANCHER (*)	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Logement <i>(Pour toute construction nouvelle, extension et pour toute création de nouveau logement dans une construction existante)</i>	≤ 50 m ² de surface de plancher	1
	Par tranche entamée de 40 m ² supplémentaires de surface de plancher	1
Logement en zone UA <i>(Pour toute construction nouvelle, extension et pour toute création de nouveau logement dans une construction existante)</i>	Par logement	1
Hébergement hôtelier	Par chambre	1
Bureaux	par tranche entamée de 20 m ² de surface de plancher	1
Commerce	Commerce ≤ 50 m ² de surface de plancher	2
	Par tranche entamée de 50 m ² supplémentaires	1
Artisanat	Par tranche entamée de 100 m ²	1
Industrie	Par tranche entamée de 100 m ²	1
Fonction d'entrepôt	Par tranche entamée de 200 m ²	1
Exploitation agricole ou forestière	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	-
Autres constructions ou modes d'occupation du sol non définis ci-dessus	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-

(*) Les surfaces de référence sont surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

- **7.2. Stationnement des vélos**

Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination de locaux, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s) et d'accès aisé pour les vélos, selon les modalités suivantes :

Constructions et locaux destinés à l'habitation

- Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;
- Dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m² par tranche même incomplète de 80 m² de surface de plancher destinée à l'habitation ;
- Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou de box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point « b », après déduction de la surface de plancher moyenne des logements concernés par le point « a ».

Constructions et locaux destinés aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif

La surface réservée au stationnement des vélos sera au minimum de 25 m² par tranche même incomplète de 2 500 m² de surface de plancher.

Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

Titre 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone UA : cœur de village

Secteur UAc : secteur urbanisé du Château situé à l'entrée nord du village le long de la RD913

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article UA - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt et à l'exploitation forestière
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les aménagements de terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières et les décharges
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations existantes, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

Dans le secteur UAc :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA-2.

Article UA - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception du secteur UAc, sont admis sous condition :

- les commerces, à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité et qu'ils s'intègrent dans des constructions dont l'architecture s'inscrit en cohérence avec le bâti traditionnel du village ;
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.
- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances ;

Dans le secteur UAc, sont admis sous condition :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations à condition que ceux-ci :
 - respectent les règles de protection patrimoniale des bâtiments repérés au document graphique (cf. Article 5.1 des dispositions générales du présent règlement) ;
 - s'intègrent dans des constructions nouvelles dont l'architecture s'inscrit en cohérence avec celle des bâtiments existants dans la zone et qui font l'objet d'une protection patrimoniale particulière (cf. Article 5.1 des dispositions générales du présent règlement) ;
 - aient pour destination les fonctions d'habitations et leurs dépendances, de commerces et services, de bureaux, d'équipements collectifs ou hôteliers ;
 - ne portent pas préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village ;
 - ne génère pas des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel des zones avoisinantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dans la mesure où leur réalisation ne compromettent pas les bâtiments existants dans la zone qui font l'objet d'une protection patrimoniale particulière (cf. Article 5.1 des dispositions générales du présent règlement)

Article UA - 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie
- l'emprise minimum des accès est fixée à 3,50 mètres.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables, chemins de halage, pistes de défense de la forêt contre l'incendie, sentiers touristiques, voies express et autoroutes.

3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.
- La création de voies en impasse de plus de 100 mètres est interdite.
- L'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation est fixée à 5 mètres

Article UA - 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

Article UA - 5 :

Superficie minimale des terrains

Pas de prescriptions

Article UA - 6:

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
- Toute construction principale nouvelle doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 35 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

6.2 Dispositions particulières :

- Dans le secteur UAc, la façade sur rue des constructions principales situées le long de la RD 913 doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- Tous les bâtiments annexes et constructions telles que les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales.

Toutefois, dès lors que l'ordre continu du front de rue est interrompue, une implantation différente des bâtiments annexes peut-être autorisée sous réserve d'être en recul minimum de 5 mètres depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou à la limite qui s'y substitue.

- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

Article UA - 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre devra être au moins égal à 3 mètres.

7.2 Dispositions particulières :

- Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives de 3 mètres minimum.
- Pour les constructions annexes dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 4 mètres, l'implantation sur limite est autorisée.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

Article UA - 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions

Article UA - 9 :

Emprise au sol

9.1 Dans la zone UA, à l'exclusion du secteur UAc :

Pas de prescriptions

9.2 Dans le secteur UAc :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA - 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Lorsque la pente du terrain naturel est supérieure à 10%, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur : la hauteur est alors mesurée au milieu de chacune d'elles.

10.2 Dispositions pour les constructions principales et leurs extensions :

- Dans les secteurs où les constructions sont en ordre continu, la hauteur de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1 m à la hauteur de la construction voisine la plus élevée ou inférieure de plus de 1 m à la hauteur de la construction voisine la moins élevée.
- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres.

10.3 Autres dispositions :

- La hauteur maximale des bâtiments ou constructions annexes et leurs extensions est fixée à 4 mètres.

10.4 Dans le secteur UAc :

- Les règles suivantes ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de la reconstruction, de la réhabilitation ou de l'extension d'un bâtiment existant, dont la hauteur initiale est supérieure.
- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres ;
- La hauteur maximale des bâtiments ou constructions annexes et leurs extensions est fixée à 5 mètres

Article UA - 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales :

- L'autorisation de construire 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Pour constructions principales et leurs extensions :

a) L'adaptation au terrain naturel

- le niveau principal habitable et le seuil d'entrée ne pourront se situer à plus de 0,50 m au-dessus du terrain naturel.

b) Les façades et les couleurs

- Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les constructions voisines.
- Les façades seront recouvertes d'un enduit de type traditionnel (sable et chaux) ou d'aspect semblable.
- Dans le secteur UAc, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les constructions existantes du Château.
- Les bardages métalliques plastiques et fibrociment sont interdits.
- Des matériaux plus modernes tels que l'aluminium et le verre peuvent être utilisés dans le cadre de réalisation de vérandas, pergolas, auvents et tonnelles.

c) Les toitures et volumes

- le volume des toitures devra s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures voisines.
- Le matériau de couverture sera la tuile couleur terre cuite.
- Dans le secteur UAc, le volume des toitures devra s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des constructions existantes du Château. Le matériau de couverture sera la tuile ardoise.
- Les vérandas, pergolas, auvents et tonnelles pourront avoir une toiture composée de matériaux translucides, de tuiles ou tout autre matériau (excepté les matériaux ondulés).

d) Les percements, ouvertures et fermetures

- Le rythme des percements et leur proportion devront faire référence au bâti traditionnel.

11.4 - Pour les bâtiments ou constructions annexes et les extensions

- Les murs et toitures de ces bâtiments devront être traités dans le même caractère que celui du bâtiment principal.
- Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale. Toutefois l'emploi de pierres naturelles apparentes est autorisé.

11.5 - Pour les clôtures

a) *Patrimoine*

- Les usoirs existants doivent rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture ;
- Les murs traditionnels existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures ;
- La reconstruction à l'identique de clôtures existantes qui possèdent une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-après.

b) *En front de rue, le long de jardins communaux ou de tout autre espace public*

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,20 mètre.
- Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale. Toutefois l'emploi de pierres naturelles apparentes est autorisé.

c) *Sur les limites séparatives et en fond de parcelle*

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale. Toutefois l'emploi de pierres naturelles apparentes est autorisé.

Article UA - 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article UA - 13 :

Espaces libres et plantations

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
- Chaque opération de construction ou de lotissement de plus de 10 logements doit comprendre dans son plan masse des espaces libres plantés communs d'une surface au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain après cession gratuite.

Article UA - 14 :

Coefficient d'occupation des sols

Pas de prescriptions

Article UA - 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article UA - 16 :Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Zone UB : secteurs de développements récents du village

Cette zone est concernée par les aléas retrait-gonflement des argiles et inondations.

Article UB - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt et à l'exploitation forestière
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les aménagements de terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières et les décharges
- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations existantes, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.
- Conformément à l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du bassin versant de la Seille figurant en annexe du présent règlement, dans le secteur rouge d'aléa fort les nouvelles constructions et extensions sont interdites

Article UB - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous condition :

- les commerces, à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité des habitants et qu'ils s'intègrent dans des constructions dont l'architecture s'inscrit en cohérence avec le tissu urbain environnant;
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.

- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances ;

Article UB - 3 :

Accès et voirie

3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie
- l'emprise minimum des accès est fixée à 3,50 mètres.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables, chemins de halage, pistes de défense de la forêt contre l'incendie, sentiers touristiques, voies express et autoroutes.

3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.
- La création de voies en impasse de plus de 100 mètres est interdite.
- L'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation est fixée à 5 mètres.

Article UB - 4 :

Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

Article UB - 5 :

Superficie minimale des terrains

Pas de prescriptions

Article UB - 6:

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Toute construction principale nouvelle doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- Les deux tiers de la façade sur rue des constructions principales doivent se situer dans une bande comprise entre 5 et 7 mètres depuis l'alignement des voies publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
La partie de façade restante demeurera en recul par rapport à la partie principale.

6.2 Dispositions particulières :

- Hormis pour celles situées le long de la RD913, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale
- Tous les bâtiments annexes et constructions telles que les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

Article UB - 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, cette règle est inopérante pour les abris de jardin.

7.2 Dispositions particulières :

- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

Article UB - 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions

Article UB - 9 :

Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois, une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

9.2 Dispositions particulières :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Article UB - 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Lorsque la pente du terrain est supérieure à 10%, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur : la hauteur est alors mesurée au milieu de chacune d'elles.

10.2 Dispositions pour les constructions principales et leurs extensions :

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres.

10.3 Autres dispositions :

- La hauteur maximale des bâtiments ou constructions annexes et leurs extensions est fixée à 4 mètres

Article UB - 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales :

- L'autorisation de construire 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Pour les clôtures

a) Patrimoine

- Les usoirs devront rester libres de tout type de clôtures.

b) En front de rue, le long de jardins communaux ou de tout autre espace public

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,20 mètre.
- Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale. Toutefois l'emploi de pierres naturelles apparentes est autorisé.

c) Sur les limites séparatives et en fond de parcelle

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale. Toutefois l'emploi de pierres naturelles apparentes est autorisé.

Article UB - 12 :**Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article UB - 13 :**Espaces libres et plantations**

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

Article UB - 14 :**Coefficient d'occupation des sols**

Pas de prescriptions

Article UB - 15 :**Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescriptions.

Article UB - 16 :**Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Zone UE ;

Secteur UE1 : entrée nord du village, RD 913 ;

Secteur UE2 : chemin du cimetière ;

Secteur UE3 : rue de la Seille ;

Secteur UE4 : entrée sud du village, RD 913 ;

Secteur UE5 : impasse rue du Faisan ;

Secteur UE6 : entrée nord du village, RD 913 ;

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Le secteur UE5 est concerné par l'aléa inondations.

Article UE - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE2.

Conformément à l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du bassin versant de la Seille figurant en annexe du présent règlement, dans le secteur rouge d'aléa fort les nouvelles constructions et extensions sont interdites

Article UE - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous condition :

- Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE - 3 :

Accès et voirie

3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.

Article UE - 4 :

Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

Article UE - 5 :

Superficie minimale des terrains

Pas de prescriptions

Article UE - 6:**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.
- Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - RD913 : 10 m comptés depuis l'emprise de la voie ;

Article UE - 7 :**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

Article UE - 8 :**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescriptions

Article UE - 9 :**Emprise au sol**

Pas de prescriptions

Article UE - 10 :**Hauteur maximale des constructions**

Pas de prescriptions

Article UE - 11 :**Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Pas de prescriptions

Article UE - 12 :**Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les «

obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article UE - 13 :

Espaces libres et plantations

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
- Les talus et déblais doivent être traités par un apport de terre végétale et un reverdissement.
- Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Article UE - 14 :

Coefficient d'occupation des sols

Pas de prescriptions

Article UE - 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article UE - 16 :

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Titre 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone 1AUA : impasse rue du Faisan

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article 1AUA - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUA - 2.

Article 1AUA - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous condition :

- La réalisation d'opération d'aménagement à destination dominante d'habitat à condition :
 - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ;
 - de réaliser une ou plusieurs phases dès lors que l'opération ne conduit pas à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elle est compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.

Article 1AUA - 3 :

Accès et voirie

3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie
- l'emprise minimum des accès est fixée à 3,50 mètres.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables, chemins de halage, pistes de défense de la forêt contre l'incendie, sentiers touristiques, voies express et autoroutes.

3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.
- L'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation est fixée à 5 mètres.

Article 1AUA - 4 :

Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

Article 1AUA - 5 :

Superficie minimale des terrains

Pas de prescriptions

Article 1AUA - 6:

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Toute construction principale nouvelle doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- Les deux tiers de la façade sur rue des constructions principales doivent se situer dans une bande comprise entre 5 et 7 mètres depuis l'alignement des voies publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

La partie de façade restante demeurera en recul par rapport à la partie principale.

6.2 Dispositions particulières :

- Tous les bâtiments annexes et constructions telles que les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

Article 1AUA - 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Toutefois, cette règle est inopérante pour les abris de jardin.

7.2 Dispositions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

Article 1AUA - 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions

Article 1AUA - 9 :

Emprise au sol

9.1 Disposition générale :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Toutefois, une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

9.2 Autres dispositions :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Article 1AUA - 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Lorsque la pente du terrain est supérieure à 10%, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur : la hauteur est alors mesurée au milieu de chacune d'elles.

10.2 Dispositions pour les constructions principales et leurs extensions :

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres.

10.3 Autres dispositions :

- La hauteur maximale des bâtiments ou constructions annexes et leurs extensions est fixée à 4 mètres

Article 1AUA - 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales :

- L'autorisation de construire 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Pour les clôtures

a) En front de rue, le long de jardins communaux ou de tout autre espace public

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,20 mètre.
- Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale. Toutefois l'emploi de pierres naturelles apparentes est autorisé.

b) Sur les limites séparatives et en fond de parcelle

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale. Toutefois l'emploi de pierres naturelles apparentes est autorisé.

Article 1AUA - 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les «

obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article 1AUA - 13 :

Espaces libres et plantations

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

Article 1AUA - 14 :

Coefficient d'occupation des sols

Pas de prescriptions

Article 1AUA - 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article 1AUA - 16 :

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée

ZONE 1AUB

CARACTERE DE LA ZONE

Zone 1AUB : secteur d'extension Chèvre Haie situé au nord du village

Secteur **1AUBa** ;
Secteur **1AUBb** ;
Secteur **1AUBc** ;
Secteur **1AUBd** ;

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article 1AUB - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, et à l'hébergement hôtelier,
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les aménagements de terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières et les décharges
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;

- Dans le secteur de protection archéologique repéré au plan annexe du PLU, toute construction, tout aménagement ainsi que les travaux et occupations du sol de toutes natures susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur du site archéologique.

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations existantes, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :

- porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.
- à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

Article 1AUB - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous condition dans toute la zone :

- La réalisation d'opération d'aménagement à destination dominante d'habitat à condition :
 - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ;
 - de réaliser une ou plusieurs phases dès lors que l'opération ne conduit pas à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elle est compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
- Les constructions destinées aux commerces et à l'artisanat à condition qu'elles répondent à un besoin de proximité et qu'elles soient intégrées au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation ;
- Les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles soient intégrées au rez-de-chaussée ou au premier étage d'un immeuble d'habitation ;
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - qu'ils soient liés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone
 - ou qu'ils concourent à l'amélioration de l'environnement de la zone (tels que noues bassins d'orage et de rétention des eaux pluviales, aménagements paysagers, protection contre le bruit des infrastructures ... etc.).
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au plan annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application du code de l'environnement.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.
- Dans l'îlot du secteur 1AUBa concerné par la servitude d'emplacement réservé pour mixité sociale, les constructions et types d'occupation du sol ne sont autorisés que s'ils comprennent la réalisation du programme de logements précisé dans la liste annexée au présent règlement.

Article 1AUB - 3 :

Accès et voirie

Le permis de construire ou d'aménager ne sera délivré que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des principes d'orientation d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone 1AUB, et concernant notamment les principes de tracé des voiries et liaisons douces (chemins, vélos) et de traitement des accès communs sur la RD 913.

3.1 Accès :

- Pour être constructible toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- l'emprise minimum des accès est fixée à 3,50 mètres.
- Sont interdits :
 - tout accès automobile individuel nouveau sur la RD 913 ;
 - tout accès automobile sur les chemins ruraux situés en périphérie de la zone 1AUB ainsi que sur les chemins piétons.

3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, répondant à l'importance et à la destination des types d'occupation du sol autorisés.
- Les caractéristiques des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, doivent être compatibles avec les usages qu'elles supportent et prendre en compte les dispositions de principe portées sur l'orientation d'aménagement et de programmation qui couvre la zone 1AUB.
- Les voies tertiaires pourront être aménagées en cour urbaine et espace de rencontre.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de gestion des services urbains et de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.
- L'aménagement ou la restauration des liaisons douces (cheminements piétons et vélos) repérés à l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUB doivent être pris en compte dans les demandes d'autorisation.
- L'axe des voies de desserte principale, des voies de desserte tertiaire, des chemins piétons et de la piste cyclable indiqués sur l'orientation d'aménagement et de programmation qui couvre la zone 1AUB doit être implanté dans la limite d'une marge de 5 mètres de part et d'autre du tracé de principe.

Article 1AUB - 4 :

Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

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

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre une rétention des eaux pluviales afin de limiter les rejets aux valeurs maximum admissibles.

L'ensemble des eaux pluviales de la zone 1AUB non prises en charge par le réseau public existant, seront dirigées vers un ou plusieurs bassins de rétention des eaux pluviales aménagés dans les espaces verts dont les principes de localisation sont portés sur l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUB et Ne.

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

Article 1AUB - 5 :

Superficie minimale des terrains

Pas de prescriptions.

Article 1AUB - 6:

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Les dispositions du présent article sont applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la RD 913 ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies et respecter toute marge de recul particulière.

6.2 Dispositions particulières :

- Dans les secteurs 1AUBb et 1AUBc, toute construction doit être implantée dans une bande de 20 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies

Article 1AUB 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois cette distance est portée à 2 m par rapport aux seules limites latérales de l'unité foncière et dans les seuls secteurs 1AUBb et 1AUBc.

7.2 Dispositions particulières :

- Dans les secteurs 1AUBa, 1AUBb, 1AUBc et 1AUBd, les constructions de toutes natures, à l'exception des abris de jardin, doivent être réalisées en retrait minimum de 3 m par rapport aux limites des zones urbaines ou à urbaniser limitrophes de la zone 1AUB.
- Toute construction annexe en rez-de-chaussée peut jouxter la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 3 m de hauteur.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3 m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les abris de jardin, doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

Article 1AUB 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions

Article 1AUB 9 :

Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder le pourcentage suivant de la superficie totale de l'unité foncière :
 - 30% dans le secteur 1AUBa ;
 - 40% dans le secteur 1AUBd ;
 - 50% de la surface du terrain dans les secteurs 1AUBb et 1AUBc ;

9.1 Dispositions particulières :

- L'emprise au sol totale des bâtiments annexes à édifier sur un même terrain ne pourra excéder :
 - 12 m² dans les secteurs 1AUBb et 1AUBc ;
 - 20 m² dans les secteurs 1AUBa et 1AUBd.
- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Article 1AUB 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

10.2 Dans le secteur 1AUBa :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9 m. Un seul niveau de combles ou d'attique peut être aménagé.

Toutefois, une hauteur de trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12 m peut être autorisée sur 30% au maximum de l'emprise au sol de la construction. Dans cette partie du bâtiment, les combles ne sont pas aménageables.

10.3 Dans les autres secteurs :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6 m. Un seul niveau de combles ou d'attique peut être aménagé.

Toutefois :

- Dans les secteurs 1AUBb et 1AUBc, une hauteur de 2,70 m supplémentaires au maximum, pourra être autorisée dans les cas suivants :

- pour assurer un changement de hauteur progressif entre les différents secteurs de la zone 1AUB ;
 - pour ponctuer la composition urbaine à des endroits stratégiques dans le paysage d'ensemble du secteur ;
- Dans le secteur 1AUBd :
- pour des motifs de conception architecturale, une hauteur de 6,50 m pourra être autorisée sous réserve qu'elle ne conduise pas à la création d'un étage supplémentaire ;
 - dans le cas de pentes égales ou supérieures à 8%, une hauteur supérieure, dans la limite de 2,70 supplémentaires au maximum correspondant à un niveau additionnel, pourra être autorisée pour adapter les constructions à la topographie du terrain naturel avant terrassement.

Article 1AUB 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales :

- L'autorisation de construire 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Pour constructions principales et leurs extensions :

a) Les façades et les couleurs

- Les matériaux apparents recommandés sont des matériaux naturels.
- Les enduits et finitions de façades ainsi que les menuiseries devront respecter les teintes utilisées traditionnellement dans la région.

b) Les toitures et volumes

- Les toitures terrasses sont autorisées

- Les toitures traditionnelles auront une pente égale ou inférieure à 35° et des débords de toiture inférieurs à 40 cm.
- Les sommets des cheminées ne doivent pas dépasser de plus d'un mètre la hauteur du faîtage, et leur souche doit être implantée à proximité du faîtage.

11.4 - Pour les clôtures

- Sont proscrits les plaques béton, les panneaux bois de type claustra, les végétaux artificiels.
- L'usage des matériaux de synthèse comme le PVC n'est autorisé que pour les lisses, barreaudages et portails.
 - a) En front de rue
 - Dans les zones **1AUBb et 1AUBc**, aucune clôture ne sera autorisée sur rue, tant à l'alignement que sur la marge de recul jusqu'à la façade de la construction principale, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux voies. Dans ce dernier cas, une clôture pourra être édifiée à l'avant des façades autre que la façade principale, et devra respecter les mêmes règles que celles définies à l'alinéa suivant (zones AUBa et AUBd).
 - Les clôtures s'inscrivant dans le prolongement de la façade principale ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,80m.
 - Dans les zones **1AUBa et 1AUBd**, les clôtures sur rue, tant à l'alignement que sur marge de recul jusqu'à la façade principale de la construction, sont limitées à une hauteur maximum de 1,50 mètre.
 - Elles sont constituées :
 - - soit d'un mur plein de 60 cm de hauteur maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie sur au moins le tiers haut de la clôture (□ définition de la claire-voie dans les définitions – dispositions générales)
 - - soit d'une haie composée d'essences locales, de préférence mélangées.
 - b) Les clôtures sur les limites séparatives ne peuvent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.
 - En bordure des espaces naturels (zone N) ou agricoles (zone A) libres de construction, les clôtures sont obligatoirement constituées de haies telles que définies dans l'article 1 AUB 13 de la présente zone.
 - Sur les autres limites, elles sont constituées d'un treillage métallique doublé ou non d'une haie vive.

Article 1AUB 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article 1AUB 13 :

Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou d'aménager ne sera délivré que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des dispositions et principes figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUB concernant notamment le traitement du secteur « n », les principes de composition de la trame paysagère ainsi que l'aménagement ou la restauration des liaisons douces (cheminements piétons et vélos).

- Des haies associant des espèces locales variées et adaptées seront plantées pour constituer les bordures végétales nord, ouest et sud-ouest de la zone.
- Les limites de fonds de parcelles des unités foncières jouxtant des espaces naturels ou agricoles seront plantées d'une haie d'espèces locales mélangées ne pouvant dépasser 1,80 mètre de hauteur.
- Les bandes boisées nord-sud de liaison avec le parc, seront constituées d'espèces locales et pourront accueillir des dispositifs de rétention des eaux pluviales.
- Les alignements d'arbres seront plantés de part et d'autre des voies concernées.
- 30% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être aménagés en espace vert de pleine terre et planté à raison d'au moins un arbre, de préférence fruitier. Toutefois, cette obligation est ramenée à 20% dans le secteur 1AUBa.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 5 emplacements.

Article 1AUB14 :

Coefficient d'occupation des sols

Pas de prescriptions

Article 1AUB 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article 1AUB 16 :

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée

ZONE 1AUR

CARACTERE DE LA ZONE

Zone 1AUR : secteur de reconversion urbaine le long de la RD913

Secteur 1AURa ;

Secteur 1AURb ;

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article 1AUR - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone 1AUR :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt et à l'exploitation forestière
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les aménagements de terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières et les décharges
- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations existantes, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

Dans le secteur 1AURa :

- La démolition de la partie du corps de ferme faisant l'objet d'une protection indiquée dans les dispositions générales et repérée au document graphique

Article 1AUR - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous condition :

- La réalisation d'opération d'aménagement à destination dominante d'habitat à condition :
 - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ;
 - de réaliser une ou plusieurs phases dès lors que l'opération ne conduit pas à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elle est compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
- les commerces, à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité des habitants et qu'ils s'intègrent dans des constructions dont l'architecture s'inscrit en cohérence avec le tissu urbain environnant;
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.

Article 1AUR - 3 :

Accès et voirie

Le permis de construire ou d'aménager ne sera délivré que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des principes d'orientation d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone 1AUR, et concernant notamment les principes de tracé des voiries et liaisons douces (chemins, vélos) et de traitement des accès sur les voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

3.1 Accès :

- Pour être constructible toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- l'emprise minimum des accès est fixée à 3,50 mètres.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Sont interdits :
 - tout accès automobile individuel nouveau sur la RD 913 ;
 - tout accès automobile sur les chemins ruraux situés en périphérie de la zone 1AUR ainsi que sur les chemins piétons.

3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, répondant à l'importance et à la destination des types d'occupation du sol autorisés.
- Les caractéristiques des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, doivent être compatibles avec les usages qu'elles supportent et prendre en compte les dispositions de principe portées sur l'orientation d'aménagement et de programmation qui couvre la zone 1AUR.
- Les voies tertiaires pourront être aménagées en cour urbaine et espace de rencontre.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de gestion des services urbains et de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

Article 1AUR - 4 :

Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendrera des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

Article 1AUR - 5 :

Superficie minimale des terrains

Pas de prescriptions

Article 1AUR - 6:

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Toute construction principale nouvelle doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, toute construction doit être implantée en retrait de 3 m minimum compté depuis l'alignement des voies publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

6.2 Dispositions particulières :

- Tous les bâtiments annexes et constructions telles que les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

Article 1AUR - 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Toutefois, cette règle est inopérante pour les abris de jardin.

7.2 Dispositions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

Article 1AUR - 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions

Article 1AUR - 9 :

Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder le pourcentage suivant de la superficie totale de l'unité foncière :
 - 100 % dans le secteur 1AURa ;
 - 40% dans le secteur 1AURb ;

9.2 Dispositions particulières :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Article 1AUR - 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

10.2 Dispositions pour les constructions principales et leurs extensions :

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres.
- Conformément à l'orientation d'aménagement de la zone 1AUR, la hauteur de référence en cas de transformation de la partie du corps de ferme non protégée, correspond à celle du bâtiment à conserver

10.3 Autres dispositions :

- La hauteur maximale des bâtiments ou constructions annexes et leurs extensions est fixée à 4 mètres.

Article 1AUR - 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales :

- L'autorisation de construire 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Pour constructions principales et leurs extensions :

e) L'adaptation au terrain naturel

- le niveau principal habitable et le seuil d'entrée ne pourront se situer à plus de 0,50 m au-dessus du terrain naturel.

f) Les façades et les couleurs

- Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les constructions voisines.
- Les façades seront recouvertes d'un enduit de type traditionnel (sable et chaux) ou d'aspect semblable.
- Les bardages métalliques plastiques et fibrociment sont interdits.
- Des matériaux plus modernes tels que l'aluminium et le verre peuvent être utilisés dans le cadre de réalisation de vérandas, pergolas, auvents et tonnelles.

g) Les toitures et volumes

- le volume des toitures devra s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures voisines.
- Le matériau de couverture sera la tuile couleur terre cuite.
- Les vérandas, pergolas, auvents et tonnelles pourront avoir une toiture composée de matériaux translucides, de tuiles ou tout autre matériau (excepté les matériaux ondulés).

h) Les percements, ouvertures et fermetures

- Le rythme des percements et leur proportion devront faire référence au bâti traditionnel.

11.4 - Pour les bâtiments ou constructions annexes et les extensions

Les murs et toitures de ces bâtiments devront être traités dans le même caractère que celui du bâtiment principal.

11.5 - Pour les clôtures

a) En front de rue de la RD 913 :

- Les clôtures doivent être constituées par un dispositif ajouré qui pourra être accompagné par un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, l'ensemble ne dépassant pas 1,20 mètre.
- Les murets réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale. Toutefois l'emploi de pierres naturelles apparentes est autorisé.

b) En front des autres rues, le long de jardins communaux ou de tout autre espace public

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,20 mètre.
- Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale. Toutefois l'emploi de pierres naturelles apparentes est autorisé.

c) Sur les limites séparatives et en fond de parcelle

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale. Toutefois l'emploi de pierres naturelles apparentes est autorisé.

Article 1AUR - 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article 1AUR - 13 :

Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou d'aménager ne sera délivré que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des dispositions et principes figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUR concernant notamment les principes de composition de la trame paysagère ainsi que l'aménagement ou la restauration des liaisons douces (cheminements piétons et vélos).

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

Article 1AUR - 14 :

Coefficient d'occupation des sols

Pas de prescriptions

Article 1AUR - 15 :

Pas de prescriptions.

Article 1AUR - 16 :

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

ZONE 1AUX

CARACTERE DE LA ZONE

Zone 1AUX : entrée village nord, RD 913

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article 1AUX - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie et à l'exploitation forestière,
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les aménagements de terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les carrières et les décharges
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations existantes, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le voisinage urbain et résidentiel.

Article 1AUX - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous condition :

- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et à l'exploitation agricole à condition qu'elles répondent à un besoin de proximité et qu'elles bénéficient d'un traitement architectural permettant une bonne intégration au site et dans le grand paysage;
- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la

surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et qu'elles soient intégrées dans le même volume que les locaux destinés aux activités économiques autorisées.

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.
- Les occupations, utilisations du sol, installations et travaux qui ne sont pas interdits ne sont en outre autorisées que s'ils respectent les conditions suivantes :
 - le projet d'aménagement et de construction doit être à destination dominante de commerce, d'artisanat et d'équipement collectif;
 - dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions, installations et travaux sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec le parti d'aménagement retenu dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone ;
 - dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre du règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le présent article sont admises, à condition qu'elles :
 - s'inscrivent dans un projet d'aménagement d'ensemble qui représente au moins 80% de la surface de la zone 1AUX telle que définit à la date d'approbation du PLU.
 - de ne pas conduire à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elle soit compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
 - participent et s'inscrivent dans une composition structurée et cohérente qui prenne en compte notamment la déclivité du terrain et la qualité du paysage environnant.

Article 1AUX - 3 :

Accès et voirie

3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables, chemins de halage, pistes de défense de la forêt contre l'incendie, sentiers touristiques, voies express et autoroutes.
- La zone ne pourra être desservie que par la création d'un seul nouvel accès sur la RD 913.

3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.
- L'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation est fixée à 9 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :
 - que la création d'une impasse constitue la seule solution technique permettant la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction,
 - que l'entité foncière concernée par le projet soit en situation d'enclave en limite d'une zone naturelle ou agricole.

Article 1AUX - 4 :

Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

Article 1AUX - 5 :
Superficie minimale des terrains

Pas de prescriptions

Article 1AUX - 6:
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 7 mètres de l'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue

6.2 Dispositions particulières :

- Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :
 - R.D. 913 : 20 mètres comptés de part et d'autre de l'emprise de la voie.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

Article 1AUX - 7 :
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

7.2 Dispositions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

Article 1AUX - 8 :
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions

Article 1AUX - 9 :

Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2 Dispositions particulières :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Article 1AUX - 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

10.2 Dispositions pour les constructions principales et leurs extensions :

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 10 mètres.

Article 1AUX - 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales :

- L'autorisation de construire 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.

11.2 Adaptation au sol

Les constructions devront s'implanter de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de ne pas avoir à recourir aux déblais / remblais. Seuls des transformations minimales du terrain naturel ou des affouillements nécessaires à une bonne intégration dans le site sont admis.

11.3 Architecture et façades

- Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des constructions voisines.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- Les extensions devront être réalisées en harmonie et cohérence architecturale avec la construction existante.

11.4 Pour les clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol par des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés, par exemple.

a) En front de rue, le long de jardins communaux ou de tout autre espace public

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Cette hauteur peut toutefois être portée jusqu'à 2 m au maximum si des conditions de sécurité liées à une destination particulière des constructions ou installations l'imposent.
- La hauteur des parties pleines des clôtures (mur bahut ou partie sans claire-voie, à l'exception des piliers) est limitée à 0,80 m.
- Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale. Toutefois l'emploi de pierres naturelles apparentes est autorisé.

b) Sur les limites séparatives et en fond de parcelle

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale. Toutefois l'emploi de pierres naturelles apparentes est autorisé.

11.5 Installations techniques

Toute installation technique apposée en façade ou en toiture (gainés ou coffrets techniques, climatiseur...) doit être intégrée à l'architecture et traitée de manière à ne pas être directement visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les locaux techniques, les postes de distribution privés et les locaux poubelles sont à intégrer aux constructions principales. Il en est de même du stockage des bennes et des containers destinés au tri sélectif.

Le traitement des toitures doit être soigné, en cohérence avec la volumétrie générale et ne pas laisser apparaître les éventuels ouvrages techniques qui sont à minima intégrés dans la composition générale par un système de surélévation de toiture ou d'édicules intégrés à la composition architecturale d'ensemble.

Les panneaux solaires éventuels sont intégrés à la construction et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Article 1AUX - 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article 1AUX - 13 :

Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou d'aménager ne sera délivré que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des dispositions et principes figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUX concernant notamment les principes de composition de la trame paysagère ainsi que l'aménagement ou la restauration des liaisons douces (cheminements piétons et vélos).

13.1 Dispositions générales

- 20% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales doivent être maintenus en espace de pleine terre et aménagés en espace vert
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en espace vert.

13.2 Dispositions particulières

- Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

Article 1AUX - 14 :

Coefficient d'occupation des sols

Pas de prescriptions

Article 1AUX - 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article 1AUX - 16 :

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée

Titre 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone A ;

Secteur Aa : limite communale avec Marly, en bordure de la RD 113a.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article A - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.

Conformément à l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du bassin versant de la Seille figurant en annexe du présent règlement, dans le secteur rouge d'aléa fort les nouvelles constructions et extensions sont interdites.

Article A - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans l'ensemble de la zone A, sont admis sous condition :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à condition que, pour celles qui sont concernées, 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 notamment comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient exclusivement destinées à l'hébergement des personnes dont la présence rapprochée et permanente est nécessaire à proximités d'installations ou de constructions destinées à l'exploitation agricole situées dans la zone à moins de 100 mètres.
- A condition d'être liées et situées à proximité d'une exploitation agricole, les constructions à usage de : haras, centre équestre et ferme pédagogique
- La transformation et l'extension mesurée des constructions existantes pour une destination de commerce, d'artisanat, de bureau, d'hébergement hôtelier et de centre équestre à condition qu'elles soient directement liées à l'exploitation agricole et qu'elles en demeurent l'accessoire;
- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole ;

- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées dans la zone;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à 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.
- le changement de destination des bâtiments agricoles qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;
- Pour les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU à vocation d'habitat et non liée à l'activité agricole, sont admises les extensions limitées et les constructions annexes sous réserve :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - pour les annexes, de se situer à 20 mètres maximum de la construction principale.

Dans le secteur Aa, sont admis sous condition :

- Les serres à condition qu'elles soient destinées à la production ou à la commercialisation des produits de l'horticulture ;
- Les constructions ou locaux destinés à la production ou au commerce des produits de l'horticulture ainsi qu'à l'accueil et à la restauration de la clientèle ;
- Les locaux destinés aux bureaux et à l'habitation, sous réserve qu'ils soient directement liés et nécessaire au fonctionnement, au gardiennage ou à la gestion du pôle d'activité horticole et qu'ils soient intégrés dans les constructions intégrant les activités de production ou à caractère commercial et ne fassent pas l'objet de constructions isolées.

Article A - 3 :
Accès et voirie

3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables, chemins de halage, pistes de défense de la forêt contre l'incendie, sentiers touristiques, voies express et autoroutes.
- Les aménagements et constructions à réaliser dans le secteur Aa pourront être refusés ou autorisés sous réserve de prescriptions spéciales, si la position et les caractéristiques des accès sur la RD 113a présentent un risque pour la sécurité des usagers.

3.2 Voirie :

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.
- L'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation est fixée à 9 mètres.
- Pour la desserte du secteur Aa, le projet devra prendre en charge l'aménagement d'un carrefour sur la RD 113a dans des conditions définies par le maître d'ouvrage de la route départementale.

Article A - 4 :

Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

Article A - 5 :

Superficie minimale des terrains

Pas de prescriptions

Article A - 6:

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- La façade sur rue des constructions ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

6.1 Dispositions particulières :

- Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - RN431:.....100 m comptés depuis l'emprise de la voie ;
 - RD 913 :..... 50 m comptés depuis l'emprise de la voie ;
 - RD 113 A :..... 30 m comptés depuis l'emprise de la voie ;
 - Voie Communale :..... 15 m comptés depuis l'emprise de la voie.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

Article A - 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 Dispositions particulières :

- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

Article A - 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions

Article A - 9 :

Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone A, l'emprise au sol des annexes destinées aux constructions d'habitations existantes, à la fois non liées à une activité agricole et situées en dehors de la zone inondable, est fixée à 40 m² maximum à la date d'approbation du PLU

Dans le secteur Aa, l'emprise au sol totale des constructions ne devra pas excéder 50% de la surface totale du secteur Aa.

Article A - 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres. Toutefois, cette hauteur est réduite à 7 mètres dès lors que la construction projetée est à usage d'habitation.
- la hauteur des annexes destinées aux constructions d'habitation existantes, à la fois non liées à une activité agricole et situées en dehors de la zone inondable, est fixée à 4 mètres maximum.

10.2 Dispositions pour le secteur Aa :

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 10 mètres.

Article A - 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales :

- L'autorisation de construire 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,

- les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

11.2 Dispositions particulières :

- Les abris de jardin, de pêche et de chasse devront être en construction légère, de couleur verte (nature) ou brune (bois).

Article A - 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article A - 13 :

Espaces libres et plantations

- Les parkings de plus de 5 places devront obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 3 emplacements.
- Les espaces de stationnement ne devront pas être visibles depuis la route départementale. Ils seront masqués par des haies, bouquets d'arbres ou alignements végétaux.

Article A - 14 :

Coefficient d'occupation des sols

Pas de prescriptions

Article A - 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article A - 16 :

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Pas de prescriptions.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Zone N ;

Secteur Nj.

Secteur Np : parc du Château situé à l'entrée nord du village le long de la RD913

Cette zone est concernée par les aléas retrait-gonflement des argiles et inondations.

Article N - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article N - 2.

Conformément à l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du bassin versant de la Seille figurant en annexe du présent règlement, dans le secteur rouge d'aléa fort les nouvelles constructions et extensions sont interdites

Article N - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans l'ensemble de la zone N sont admis sous condition :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation de la forêt ;
- La rénovation et l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles ne conduisent pas à un changement de destination ;
- Pour les constructions existantes à vocation d'habitation, à la date d'approbation du PLU, sont admises les extensions limitées et les constructions annexes sous réserve :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - pour les annexes, de se situer à 20 mètres maximum de la construction principale.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition que leur implantation dans la zone soit indispensable ou qu'elle ait fait l'objet d'un projet d'intérêt général ou d'une servitude d'utilité publique ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.

Ces types d'occupations et d'utilisations du sol sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ni aux espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (cf : règlement graphique).

Dans le secteur Ne :

- Dans le secteur de protection archéologique repéré au plan annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol visées à l'article N-2 ne sont admises que si elles ne sont pas de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur du secteur de protection archéologique.

Dans les secteurs Nj :

- Les abris de jardins d'une surface de 12 m² maximum, à concurrence d'un par unité foncière.

Dans le secteur Np :

- Les constructions et installations de toute nature, à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien et à la stricte remise en état du patrimoine existant et qu'elles contribuent à la mise en valeur du parc du château.

Article N - 3 : **Accès et voirie**

3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie
- Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension mesurée, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.
- la création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les routes départementales hors agglomération ;

3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.

- L'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation est fixée à 5 mètres.

Article N - 4 :

Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

Article N - 5 :

Superficie minimale des terrains

Pas de prescriptions

Article N - 6:

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue des constructions ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

6.2 Dispositions particulières :

- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

Article N 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 Dispositions particulières :

- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

Article N 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions

Article N 9 :

Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone N, l'emprise au sol des annexes destinées aux constructions d'habitations existantes, à la fois non liées à une activité agricole et situées en dehors de la zone inondable, est fixée à 40 m² maximum à la date d'approbation du PLU

L'emprise au sol maximum des annexes dans le secteur Np est fixé à 50 m², à la date d'approbation du PLU

Article N 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- A l'exclusion des secteurs Nj et Np, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres.
- la hauteur des annexes destinées aux constructions d'habitation existantes, à la fois non liées à une activité agricole et situées en dehors de la zone inondable, est fixée à 4 mètres maximum.

10.2 Dispositions pour les secteurs Nj :

- La hauteur maximale de la construction projetée hors-tout est fixée à 3 mètres.

10.2 Dispositions pour le secteur Np :

- La hauteur maximale de la construction projetée hors tout est fixée à 5 mètres.

Article N 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales :

- L'autorisation de construire 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,

- les clôtures.

- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

11.1 Dispositions particulières :

- Les abris de jardin, de pêche et de chasse devront être en construction légère, de couleur verte (nature) ou brune (bois),

Article N 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article N 13 :

Espaces libres et plantations

Pas de prescriptions

Article N 14 :

Coefficient d'occupation des sols

Pas de prescriptions

Article N 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article N 16 :

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

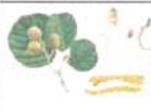
Pas de prescriptions.

ANNEXES - LISTE DES ESSENCES LOCALES IMPOSEES



ESSENCES LOCALES présentes dans le PARC NATUREL REGIONAL DE LORRAINE

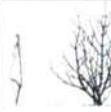
LES ARBRES

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Alisier blanc <i>Sorbus aria</i> Arbre, 6-12 m	Mai 	Feuille blanche grisâtre coloration automnale de jaune à brun, défeuillaison tardive	rouge orange septembre	Plein soleil Croissance faible Rustique, résistant à la pollution Arbre ornemental, particulièrement lorsqu'il est planté isolé ou en alignement
	Alisier torminal ou Alisier commun <i>Sorbus torminalis</i> Arbre, 10-15 m	Blanche, mai 	coloration automnale de jaune à rouge	ovoïde, brun septembre - octobre	Mi-ombre à plein soleil Isolés, en alignement ou en haie brise-vent De préférence en sol calcaire et en situation chaude
	Aulne glutineux <i>Alnus glutinosa</i> Arbre, 15-20 m	Chaton jaune au printemps février - avril		petit cône globuleux persistant en hiver septembre - octobre	Plein soleil à mi-ombre croissance forte, Recépé, cet arbre de berge, devient touffu et forme de belles haies. Ses racines fixent l'azote et maintiennent les sols détrempés. En terrain humide et assez riche Bas ou mi berge
	Bouleau verruqueux <i>Betula pendula</i> Arbre, 25 m	chaton avril - mai	feuillage léger, vert clair - vert foncé, coloration automnale jaune 	petit cône sec allongé juin - août 	Plein soleil, croissance forte Belle écorce blanche argentée, cet arbre fera des merveilles dans un taillis (il rejette abondamment), isolé ou dans un alignement En sol pauvre, bien drainé
	Cerisier à grappes <i>Prunus padus</i> Arbre, 15 m,	Belle floraison blanche en grappe, odorante avril - juin	coloration automnale de jaune à orange	grappe pendante à drupes globuleuses, noires juillet - août	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte accepte les sols humides, sous-bois, haies, bords de ruisseaux
	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Charme <i>Carpinus betulus</i> Arbre, 20-25 m	chaton avril - mai	Marcéscents (les feuilles restent sur l'arbre l'hiver), coloration feuillage doré en hiver	ailé en grappes septembre - octobre	Mi-ombre croissance faible, supporte parfaitement la taille, excellent pour les haies, utilisé en ornement (haie de charme). En sol ni trop acide, ni trop humide
	Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i> Arbre, 25-35 m	chaton avril - mai	Marcéscents couvert léger, coloration automnale orange	Gland	Plein soleil Croissance forte, Résistant aux vents Ce chêne peut être planté en haie ou en alignement. Mais c'est isolé qu'il se développe son port majestueux. En terrain assez lourd, riche et frais
	Erable champêtre <i>Acer campestre</i> Arbre, 15-20 m	vert jaunâtre, avril/mai 	petites feuilles vert clair, coloration automnale jaunâtre couvert épais	samare septembre	Plein soleil, Croissance forte Installé en taillis ou en haie, (libre ou taillée), l'érable séduit par la teinte dorée de son feuillage automnal. En tout sol, non acide et surtout en exposition ensoleillée Sommet de berge
	Erable plane <i>Acer platanoides</i> Arbre, 20-30 m	jaune verdâtre, avant les feuilles, avril - mai	vert clair  coloration automnale jaune orange brillant	samare	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Superbe. Planté isolé ou en alignement ; en terrain frais.

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i> Arbre, 5-40 m	brunâtre, avant les feuilles avril	foliation tardive coloration automnale tardive, tombe tardivement	samare pendante, persistante en hiver septembre	Plein soleil Croissance forte, résistant aux vents, Isolé, en bosquet, en alignement, le frêne s'apprécie pour son feuillage léger qui joue avec le vent Eviter les sols secs. Mi-berge
	Hêtre <i>Fagus sylvatica</i> Arbre, 40 m	chaton globuleux avril - mai	couvert épais coloration automnale jaune marcescent 	faine octobre	Mi-ombre à plein soleil Croissance faible. En haie brise-vent, isolé dans le jardin, le feuillage marcescent du hêtre bruisse au vent tout au long de l'année quand il est taillé bas. Créé beaucoup d'ombre
	Merisier <i>Prunus avium</i> Arbre, 12-15 m	grande, blanche avril - mai	coloration automnale de rouge à orange 	merise rouge ou noirâtre comestible en été juin - juillet	Ce fruitier sauvage offre une floraison odorante et blanche, de délicieuses merises et un magnifique feuillage automnal. A installer dans une haie, un bosquet ou en isolé. De préférence en sol fertile, profond et humide. Sommet de berge
	Peuplier tremble <i>Populus tremula</i> Arbre, 10-30 m	chaton avant les feuilles mars - avril	foliation tardive très mobile, fait du bruit, vert grisâtre	capsule à graines cotonneuses	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Planté isolé, près de la maison, le tremble fait merveille : ses feuilles frémissent au moindre souffle et s'enflamment de couleurs vives en l'automne. Partout mais de préférence en sol frais et lourd. Eviter les berges
	Poirier sauvage <i>Pyrus pyraeaster</i> Arbre, 10-20 m	grande, blanche avril - mai	coloration automnale de jaune à orange	petite poire septembre	Plein soleil, croissance forte Joli port, floraison printanière blanche, fruits faisant le plaisir des oiseaux et des cuisiniers curieux... Ce poirier s'installe dans les haies, de préférence au sud. En terrain bien drainé. Sommet de berge
	Pommier sauvage <i>Malus sylvestris</i> Arbre, 10 m	blanche et rose avril - mai		petite pomme, jaune verdâtre septembre - octobre	Plein soleil, mi-ombre Croissance forte Fleurs et fruits décoratifs, buissonnant, il est parfait dans un petit jardin. Mi ou sommet de berge
	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Saule blanc <i>Salix alba</i> Arbre, 15-20m	chatons (pieds mâles) mars - avril	Feuille au revers argenté. feuillage léger 	capsule mai - juin	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte En têtard ou recépé. Fixe la terre. En sol humide. Bas ou mi berge
	Saule marsault <i>Salix caprea</i> Arbre, 2-10 m				Plein soleil à mi-ombre Croissance rapide, Rustique. En sol très frais et à exposition lumineuse. Bas ou mi berge
	Saule marsault <i>Salix caprea</i> Arbre, 2-10 m	Chaton avant les feuilles, mars - avril 	vert clair feuillage léger	capsule mai - juin	Plein soleil à mi-ombre Croissance rapide, Rustique. En sol très frais et à exposition lumineuse. Bas ou mi berge
	Saule pourpre <i>Salix purpurea</i> Arbuste, 1-4 m				Plein soleil Croissance forte En bord de cours d'eau, plante cultivée comme osier. Bas ou mi berge
	Saule des vanniers <i>Salix viminalis</i> Arbre, 2-10m	chaton avant les feuilles avril - mai	feuillage léger argenté, jaune-orangé en hiver	capsule mai - juin	Plein soleil, mi-ombre Croissance forte, plante mellifère Avec ses racines fixant le sol, cet arbre compose haies et brise-vent. Bas ou mi berge
	Sorbier des oiseleurs <i>Sorbus aucuparia</i>	blanche mai - juin	coloration automnale de jaune orange à rouge- orange	petit, rouge vif, persistant l'hiver septembre	Plein soleil, croissance forte Rustique, ce sorbier est très décoratif par ses grappes de baies rouges qui persistent

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUITIFICATION	REMARQUES
	Sorbier domestique <i>Sorbus domestica</i> Arbre 5-30 m		Feuillage découpé	Cormes : fruits comestibles blettes. confiture et eau-de-vie. Octobre	Recommandé comme sujet isolé dans le jardin, en situation chaude. De préférence en sol calcaire.
	Tilleul à grandes feuilles <i>Tilia platyphyllos</i> Arbre, 30 m	très odorante juin - juillet	couvert épais coloration automnale jaunâtre 	capsule octobre	Plein soleil Croissance forte En alignement, isolé, dans la haie (lorsqu'il est recépé). Comment se passer du tilleul, de sa floraison parfumée, de son ombrage doux ? Supporte de nombreux sols (même calcaires et lourds) Sommet de berge

LES ARBUSTES

	Bourdaine <i>Frangula alnus</i> Arbuste, 1-5 m	blanche verdâtre mai	vert mat	petite baie rouge puis noire à maturité août	Plein soleil à mi-ombre mellifère. S'installe dans une haie ou au bord de l'eau. Terrains peu calcaires, lourds, assez frais, voire humides. Mi berge
	Cornouiller mâle <i>Cornus mas</i> Arbuste, 1-8 m	Floraison jaune d'or en mars 	coloration automnale jaune à jaune brun	Baie rouge foncé (les cornouilles), comestible à maturité septembre	Mi-ombre à plein soleil Croissance faible Mellifère A découvrir : isolé, en taillis ou en haie, cet arbuste se couvre d'une spectaculaire floraison hivernale.
	Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i> Arbrisseau, 1-4 m	Blanche, parfumée, mai/juin 	coloration automnale rouge	petite baie noire toxique septembre - octobre	Plein soleil. Mellifère, croissance forte. Ses rameaux font merveilles dans les haies et massifs. En sols calcaires de préférence. Mi ou sommet de berge
	Eglantier commun Rosier des chiens <i>Rosa canina</i> Arbrisseau, 3-5 m	Blanche ou rose odorante mai - juin		Baie rouge comestible 	Lumière Arbustes qui reste longtemps décoratif Epines (utilisée pour les haies défensives), croissance forte

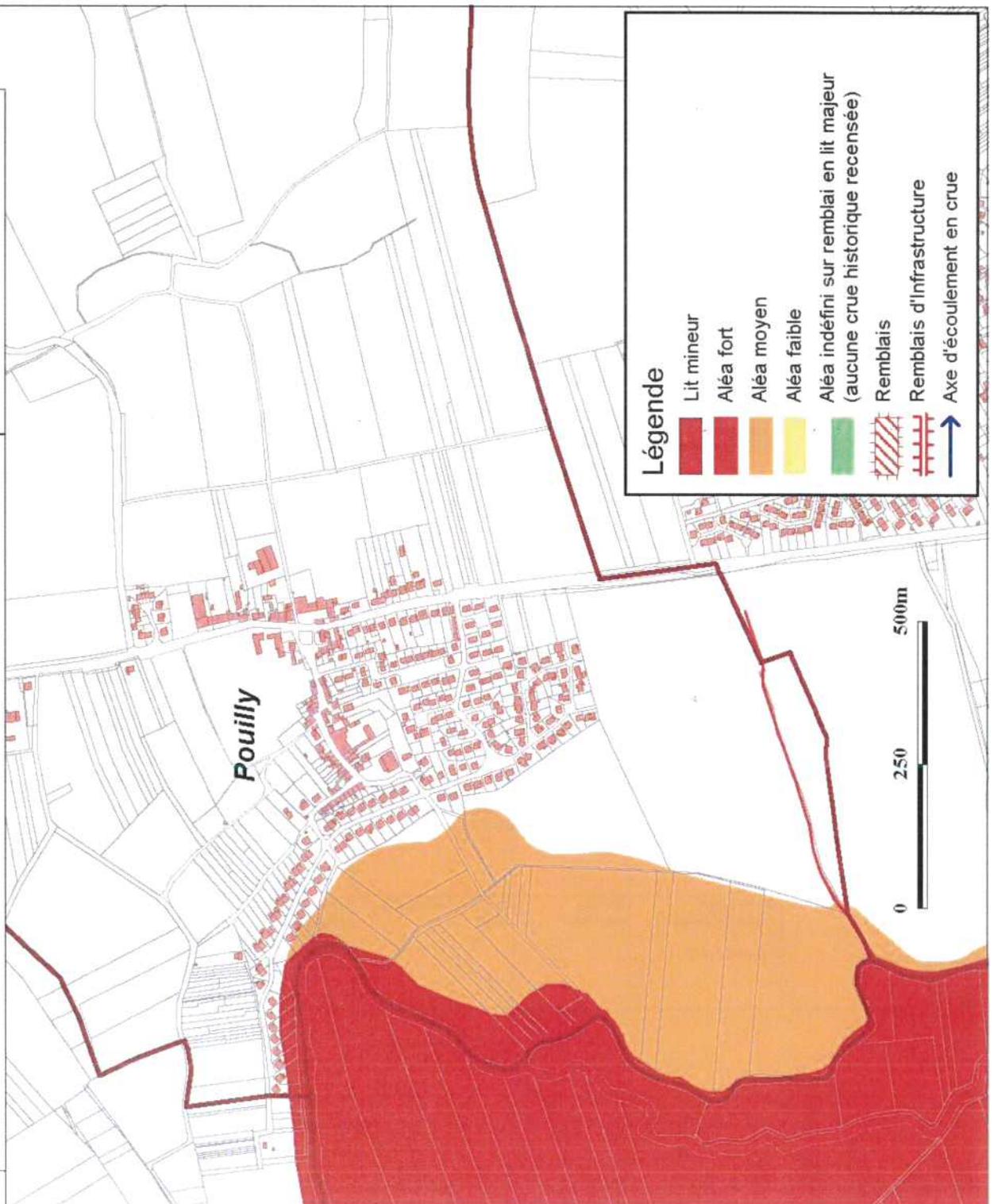
	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUITIFICATION	REMARQUES
	Faux pistachier <i>Staphylea pinnata</i> Arbuste 5 m	Fleurs blanches et roses de mai à juillet		Fruits toxiques	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Pour orner massifs et haies
	Framboisier <i>Rubus idaeus</i> Arbuste, 0.6-1.5 m	blanche ou verdâtre mai -août		framboise juillet - septembre	Plein soleil Croissance rapide Pour une haie gourmande...
	Fusain d'Europe <i>Evonymus europaeus</i> Arbuste, 3-7 m	blanc verdâtre avril - juin 	vert foncé, pourpre orangé en automne.	bonnet d'évêque, rouge-orangé en septembre - octobre	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Spectaculaire en automne avec son feuillage flamboyant, ses typiques fruits fuschia. Le fusain est parfait en haie ou bosquet. A tailler sévèrement à la plantation pour qu'il se ramifie bien. Bas ou mi berge
	Genévrier commun <i>Juniperus communis</i> Arbuste 2-8 m	Avril à mai			Plein soleil Croissance faible Parfait sur les talus rocailleux ou dans la haie En terrain bien drainé.
	Groseillier à maquereau <i>Ribes uva-crispa</i> Arbuste, 0.6-1.2 m	rouge et verdâtre mars - avril		grosse baie juin - août comestibles	Pein soleil à mi-ombre Croissance moyenne mellifère épines (utilisation en haie défensive) Utilisation des fruits Terrain argileux, peu acide
	Groseillier rouge <i>Ribes rubrum</i> Arbuste, 0.6-1.5 m	en grappes, blanche mars - avril		baie rouge juin - août comestibles	Mi-ombre à plein soleil Croissance faible Mellifère Dans les massifs et le potager, en clôture gourmande.

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Néflier <i>Mespilus germanica</i> Arbuste 2-6 m	blanche, grande mai - juin 	vert clair, duveteuses, molles coloration automnale de jaune à rouge brun	néfle, gros, rouge clair brunâtre. comestible blet. Oct- nov 	Plein soleil Croissance faible Le néflier s'installe dans la haie ou dans le bosquet. Mais c'est isolé qu'il séduit par sa forme, sa floraison, et ses épines. En sol léger, peu humide.
	Nerprun purgatif <i>Rhamnus catharticus</i> Arbuste, 3 - 6 m	jaunâtre mai - juin	vert foncé, coloration automnale de jaune à brun clair	petite drupe noire septembre - octobre	Plein soleil Croissance forte Buissonnant, cet arbuste est parfait pour combler la base des haies dégarnies. Ses épines lui assurent un rôle défensif. En terrain calcaire, bien exposé.
	Noisetier <i>Corylus avellana</i> Arbuste, 3-5 m	chaton janvier - mars	couvert plus ou moins épais, coloration automnale de jaune à brun	noisette septembre - octobre, nombreuses variétés cultivées pour les fruits.	Plein soleil, mi-ombre Croissance forte, supporte la taille la plus sévère, mellifère, coupe-vent. Tout type de sol mais de préférence en terrain frais et pas trop acide. Mi ou sommet de berge
	Prunellier, épine noire <i>Prunus spinosa</i> Arbuste, 4 m	blanche avant les feuilles avril	petites feuilles	prunelle bleu noirâtre persistant longtemps août - novembre	Plein soleil, mi-ombre Utilisé dans la constitution de haies vives, défensives (épines). Le prunellier devient vite encombrant.
	Sureau noir <i>Sambucus nigra</i> Arbuste, 3-10 m	blanche ou jaunâtre, odorante juin - juillet	odorant	Grappe de baie noire septembre	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte. Cet arbuste propose mille délices aux connaisseurs. Il s'installe dans la haie et dans les bosquets. Taillé, il orne les massifs. De préférence en sol profond et peu acide. Sommet de berge

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Troène <i>Ligustrum vulgare</i> Arbuste, 1-3 m	blanche, odorante mai - juin	semi persistant, vert mat parfois panaché	baie noire, persistant longtemps septembre	Plein soleil, croissance forte, Avec son feuillage semi persistant, sa floraison blanche parfumée laissant la place à de petites baies noires, le troène compose de superbes haies. Tout type de sol. Bas ou mi berge
	Viorne lantane ou viorne mancienne <i>Viburnum lantana</i> Arbuste, 1-4 m	blanche, odorante mai - juin	vert clair, grande coloration automnale rouge	baie rouge puis noire à maturité. juillet - septembre	Mi-ombre Croissance forte. En haie et dans les massifs, cette viorne fera merveille avec ses fleurs odorantes, ses baies rouges puis noires et son feuillage devenant d'un rouge intense en automne. En sol calcaire et sec
	Viorne obier <i>Viburnum opulus</i> Arbuste, 1-4 m	blanche mai - juin	coloration automnale rouge	baie globuleuse, rouge vif septembre - décembre	Plein soleil. Croissance forte. Une touche de rouge dans le jardin ! Telle est la couleur des baies de cette viorne, et de son feuillage automnal. Pour orner haies et massifs. Parfait pour les sols légèrement acides et humides

ATLAS DES ZONES INONDABLES

Atlas des zones inondables du bassin versant de la Seille Cartographie de l'aléa inondation - mars 2004 Analyse hydrogéomorphologique





METZ METROPOLE
Commune de POUILLY
Modification simplifiée n°1 du PLU

Approbation du PLU : 17/05/2017

Procédure de modification engagée par arrêté du
Président de Metz Métropole en date du
11/03/2018

Vu pour être annexé à la délibération du bureau
délibérant de la Métropole du 13 janvier 2020

Le vice-président délégué Henri HASSER

Date d'édition du dossier : octobre 2019

PLAN
LOCAL
D'URBANISME
Modification
simplifiée n°1



NOTICE DE PRESENTATION

Table des matières

1. Introduction.....	3
1.1. Historique du PLU	3
1.2. Objectif de la modification simplifiée.....	3
1.3. Etapes de la procédure	3
2. Justification de la procédure de modification simplifiée	4
3. Synthèse de la modification simplifiée.....	6
4. Les évolutions du PLU.....	7
4.1. Objectif.....	7
4.2. Justifications.....	7
4.3. Modifications apportées au PLU.....	8

1. Introduction

1.1. Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de POUILLY a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 mai 2017.

Il n'a fait l'objet d'aucune procédure de modification ou de mise à jour depuis son approbation.

1.2. Objectif de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°1 du PLU vise :

- D'une part à adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ainsi que le règlement écrit de la zone 1AUB dédiée au lotissement Chèvre-Haie en cours de réalisation, et en particulier les dispositions de ses articles 2, 7, 11 et 13 en tenant compte des spécificités dudit lotissement ;
- et d'autre part à adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 3 intitulée "Secteur de reconversion urbaine en cœur de village" au regard des conclusions d'une récente étude préalable à la requalification de ce secteur.

1.3. Etapes de la procédure

En application des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme, les étapes de la présente procédure de modification simplifiée sont les suivantes :

- Arrêté du Président de Metz Métropole du 11/03/2019 lançant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Pouilly,
- Notification du projet de modification simplifiée n°1 aux Personnes Publiques Associées (PPA) prévues par le code de l'urbanisme (L.132-7 et L.132-9) avant la mise à disposition du public,
- Délibération du bureau de Metz Métropole du 14 /10/2019 définissant les modalités de mise à disposition du public,
- Recueil des avis exprimés par les PPA pour être annexés au dossier de mise à disposition du public,
- Publication de l'avis de mise à disposition du public au minimum 8 jours avant son démarrage dans un journal diffusé dans le département et affichage de l'avis 8 jours avant la mise à disposition en mairie de Pouilly et au siège de Metz Métropole. L'avis précise l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures de consultation du dossier,
- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU en mairie de Pouilly et à Metz Métropole du 04/11/2019 au 5/12/2019,

- Bilan de la mise à disposition du public avec prise en compte et modification éventuelle du projet pour tenir compte des avis du public et/ou des PPA,
- Approbation du bilan de la mise à disposition et approbation de la modification simplifiée n°1 par le bureau de Metz Métropole.

2. Justification de la procédure de modification simplifiée

En vertu de l'article L.153-45 du Code l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque la modification a pour objet :

- La rectification d'une erreur matérielle.
- Des modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun, c'est-à-dire des évolutions qui n'ont pas pour effet :
 - soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - soit de diminuer ces possibilités de construire,
 - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- La majoration des possibilités de constructions inscrites à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme qui indique que le règlement peut prévoir :
 - des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;
 - des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;
 - dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;

- des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

La procédure de modification simplifiée doit également répondre aux conditions de la procédure de modification, ne relevant pas de celles de la révision, définies à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Elle ne doit pas :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les changements apportés à travers ce projet de modification entrent dans les champs précédemment cités. **De ce fait, le PLU de la Ville de POUILLY peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée telle que définie par le Code de l'Urbanisme.**

3. Synthèse de la modification simplifiée

Modification simplifiée n°1	
Objets	Pièces modifiées dans le PLU opposable
Ajout de la définition de claire-voie	Règlement – Dispositions générales Définitions p 16
Réécriture des dispositions des articles 1,7, 11 et 13 de la zone 1AUB du règlement	Règlement – Titre 3 Dispositions applicables aux zones à urbaniser zone 1AUB (articles précités) p 49 à 57
Adaptation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 dénommée Extension urbaine "Chèvre-Haie"	OAP – Orientation particulière au secteur d'extension urbaine "Chèvre-Haie" - dispositions écrites et graphique p 4 à 7
Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 3 dénommée " Secteur de reconversion urbaine en cœur de village "	OAP – Orientation particulière au secteur de reconversion urbaine en cœur de village - dispositions écrites et graphique p 10 et 11

4. Les évolutions du PLU

4.1 Objectif

La modification simplifiée du PLU a pour objectif de modifier d'une part le règlement de la zone 1AUB et d'adapter l'OAP encadrant le développement du site Chèvre-Haie, et d'autre part de faire évoluer l'OAP accompagnant la reconversion urbaine en cœur de village.

4.2 Justifications

📌 DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT – DEFINITIONS

Il s'agit de définir un terme qui fait partie des termes employés pour réglementer les types de clôtures admis dans certaines zones du PLU et en particulier dans la zone 1AUB.

📌 REGLEMENT – DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE 1AUB

1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone 1AUB (article 1AUB 2)

Il s'agit de rectifier un oubli dans la liste des occupations admises au sein du lotissement Chèvre-Haie en cours de réalisation en autorisant les équipements publics ou privés de type crèche par exemple. Dans le même temps, il convient de supprimer la référence à une liste de logements annexée ; celle-ci n'existant pas.

2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (article 1AUB 7)

Il s'agit d'adapter les règles de retrait par rapport aux limites séparatives pour favoriser l'implantation d'abris de jardins soit sur la limite séparative, soit en retrait minimum de 1 mètre (permettant l'entretien de la construction).

3. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il s'agit de réécrire les règles relatives aux clôtures afin d'une part de les rendre plus claires et plus faciles à appliquer, et d'autre part de les adapter aux différentes situations rencontrées dans le lotissement en cours de réalisation (absence de clôtures à l'alignement, terrains bordés par plusieurs voies, petite taille de certaines parcelles...) tout en assurant leur intégration à l'environnement.

4. Espaces libres et plantations

Il s'agit d'une part de simplifier et de rendre plus facilement applicables les dispositions réglementant les haies, et d'autre part de tenir compte de la surface limitée des parcelles du lotissement en revoyant à la baisse les exigences en matière d'arbres de haute tige à planter dans les emprises libres de construction.

4.3 Modifications apportées au PLU

La présente modification apporte aux documents du PLU les ajustements suivants :

➤ SECTEUR CHEVRE HAIE

- Modification des articles AUB 2, 7, 11 et 13 du règlement comme suit :

PLU opposable	PLU modifié
<u>Dispositions générales - Article 8 DEFINITIONS</u> - [...] <i>les occupations du sol dans les secteurs dédiés aux cimetières ;</i>	- [...] <i>les occupations du sol dans les secteurs dédiés aux cimetières ;</i>

<p>Clôtures Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part...</p>	<p>Clôtures Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part...</p> <p><i>Claire-voie : Clôture ou garde-corps formé de barreaux ou lattes largement espacés (2 cm minimum) afin de permettre une perméabilité visuelle.</i></p>
<p>ARTICLE 1AUB-2</p> <p>Occupations et utilisations du sol admises sous condition</p> <p>Sont admis sous condition dans toute la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La réalisation d'aménagement à destination dominante d'habitat à condition : - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ; - de réaliser une ou plusieurs phases dès lors que l'opération ne conduit pas à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elle est compatible avec le développement ultérieur de la zone ; - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés. <p>Les constructions destinées aux commerces et à l'artisanat à condition qu'elles répondent à un besoin de proximité et qu'elles soient intégrées au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles soient intégrées au rez-de-chaussée ou au premier étage d'un immeuble d'habitation ; • Les affouillements et exhaussements du sol à condition : o qu'ils soient liés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone o ou qu'ils concourent à l'amélioration de l'environnement de la zone (tels que noues bassins d'orage et de rétention des eaux pluviales, aménagements paysagers, protection contre le bruit des infrastructures ... etc.). • Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au plan annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application du code de l'environnement. • Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, 	<p>ARTICLE 1AUB-2</p> <p>Occupations et utilisations du sol admises sous condition</p> <p>Sont admis sous condition dans toute la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La réalisation d'aménagement à destination dominante d'habitat à condition : - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ; - de réaliser une ou plusieurs phases dès lors que l'opération ne conduit pas à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elle est compatible avec le développement ultérieur de la zone ; - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés. <p>Les constructions destinées aux commerces et à l'artisanat à condition qu'elles répondent à un besoin de proximité et qu'elles soient intégrées au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles soient intégrées au rez-de-chaussée ou au premier étage d'un immeuble d'habitation ; • Les aménagements, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif • Les affouillements et exhaussements du sol à condition : o qu'ils soient liés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone o ou qu'ils concourent à l'amélioration de l'environnement de la zone (tels que noues bassins d'orage et de rétention des eaux pluviales, aménagements paysagers, protection contre le bruit des infrastructures ... etc.). • Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au plan annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en

<p>de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans l'lot du secteur 1AUBa concerné par la servitude d'emplacement réservé pour mixité sociale, les constructions et types d'occupation du sol ne sont autorisés que s'ils comprennent la réalisation du programme de logements précisé dans la liste annexée au présent règlement. <p>Article 1AUB 7 :</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>7.1 Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité. • Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Toutefois cette distance est portée à 2 m par rapport aux seules limites latérales de l'unité foncière et dans les seuls secteurs 1AUBb et 1AUBc. <p>7.2 Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans les secteurs 1AUBa, 1AUBb, 1AUBc et 1AUBd, les constructions de toutes natures doivent être réalisées en retrait minimum de 3 m par rapport aux limites des zones urbaines ou à urbaniser limitrophes de la zone 1AUB. • Toute construction annexe en rez-de-chaussée peut jouxter la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 3 m de hauteur. • Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3 m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites <p>separatives.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative. 	<p>application du code de l'environnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division. • Dans l'lot du secteur 1AUBa concerné par la servitude d'emplacement réservé pour mixité sociale, les constructions et types d'occupation du sol ne sont autorisés que s'ils comprennent la réalisation du programme de logements précisé dans la liste annexée au présent règlement. <p>Article 1AUB 7 :</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>7.1 Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité. • Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Toutefois cette distance est portée à 2 m par rapport aux seules limites latérales de l'unité foncière et dans les seuls secteurs 1AUBb et 1AUBc. <p>7.2 Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans les secteurs 1AUBa, 1AUBb, 1AUBc et 1AUBd, les constructions de toutes natures, à l'exception des abris de jardin, doivent être réalisées en retrait minimum de 3 m par rapport aux limites des zones urbaines ou à urbaniser limitrophes de la zone 1AUB. • Toute construction annexe en rez-de-chaussée peut jouxter la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 3 m de hauteur. • Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3 m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites <p>separatives.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les abris de jardin doivent être implantés sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.
---	--

<p>ARTICLE 1AUB-11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p><u>11.1 Dispositions générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'autorisation de construire 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; • Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne : <ul style="list-style-type: none"> - le volume et la toiture, - les façades, - l'adaptation au sol, - les clôtures. <p><u>11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <p><u>11.3 - Pour constructions principales et leurs extensions :</u></p> <p><i>Les façades et les couleurs</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux apparents recommandés sont des matériaux naturels. - Les enduits et finitions de façades ainsi que les menuiseries devront respecter les teintes utilisées traditionnellement dans la région. <p><i>b) Les toitures et volumes</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures terrasses sont autorisées 	<p>ARTICLE 1AUB-11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p><u>11.1 Dispositions générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'autorisation de construire 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; • Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne : <ul style="list-style-type: none"> - le volume et la toiture, - les façades, - l'adaptation au sol, - les clôtures. <p><u>11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <p><u>11.3 - Pour constructions principales et leurs extensions :</u></p> <p><i>Les façades et les couleurs</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux apparents recommandés sont des matériaux naturels. - Les enduits et finitions de façades ainsi que les menuiseries devront respecter les teintes utilisées traditionnellement dans la région. <p><i>b) Les toitures et volumes</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures terrasses sont autorisées
--	--

<p>- Les toitures traditionnelles auront une pente égale ou inférieure à 35° et des débords de toiture inférieurs à 40 cm.</p> <p>- Les sommets des cheminées ne doivent pas dépasser de plus d'un mètre la hauteur du faitage, et leur souche doit être implantée à proximité du faitage.</p> <p><u>11.4 - Pour les clôtures</u></p> <p><i>a) En front de rue, le long de jardins communaux ou de tout autre espace public</i></p> <p>Sur rue, les clôtures seront constituées soit d'une grille, soit d'une haie bocagère ne dépassant pas une hauteur de 1,20 m.</p> <p>- Dans les secteurs 1AUBb et 1AUBc, sur rue, les clôtures ne pourront pas être édifiées ou plantées à l'avant de l'alignement des façades des constructions.</p> <p><i>b) Sur les limites séparatives et en fond de parcelle</i></p> <p>- En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage qui pourra être doublé d'une haie bocagère d'une hauteur ne pouvant pas dépasser 1,60 m.</p> <p>- La plantation d'une haie bocagère est obligatoire en limite de fond de parcelle.</p> <p>- Toutefois, en cas de maisons accolées, sur une profondeur de 5,00 m à compter du nu de la façade arrière la plus reculée, la clôture latérale pourra être constituée d'une palissade d'une hauteur maximum de 2,00 m.</p>	
<p>- Les toitures traditionnelles auront une pente égale ou inférieure à 35° et des débords de toiture inférieurs à 40 cm.</p> <p>- Les sommets des cheminées ne doivent pas dépasser de plus d'un mètre la hauteur du faitage, et leur souche doit être implantée à proximité du faitage.</p> <p><u>11.4 - Pour les clôtures</u></p> <p><i>a) En front de rue, le long de jardins communaux ou de tout autre espace public</i></p> <p>Sur rue, les clôtures seront constituées soit d'une grille, soit d'une haie bocagère ne dépassant pas une hauteur de 1,20 m.</p> <p>- Dans les secteurs 1AUBb et 1AUBc, sur rue, les clôtures ne pourront pas être édifiées ou plantées à l'avant de l'alignement des façades des constructions.</p> <p><i>b) Sur les limites séparatives et en fond de parcelle</i></p> <p>- En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage qui pourra être doublé d'une haie bocagère d'une hauteur ne pouvant pas dépasser 1,60 m.</p> <p>- La plantation d'une haie bocagère est obligatoire en limite de fond de parcelle.</p> <p>- Toutefois, en cas de maisons accolées, sur une profondeur de 5,00 m à compter du nu de la façade arrière la plus reculée, la clôture latérale pourra être constituée d'une palissade d'une hauteur maximum de 2,00 m.</p> <p>Sont pros crits les plaques béton, les panneaux bois de type claustra, les végétaux artificiels.</p> <p>L'usage des matériaux de synthèse comme le PVC n'est autorisé que pour les lisses, barreaudages et portails.</p> <p><i>a) En front de rue</i></p> <p>Dans les zones 1AUBb et 1AUBc, aucune clôture ne sera autorisée sur rue, tant à l'alignement que sur la marge de recul jusqu'à la façade de la construction principale, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux voies. Dans ce dernier cas, une clôture pourra être édifiée à l'avant des façades autre que la façade principale, et devra respecter les mêmes règles que celles définies à l'alinéa suivant (zones AUBa et AUBd).</p>	

<p>ARTICLE 1AUB-13</p> <p>Espaces libres et plantations</p> <p><i>Le permis de construire ou d'aménager ne sera délivré que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des dispositions et principes figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUB concernant notamment le traitement du secteur « n »</i></p> <p><i>» les principes de composition de la trame paysagère ainsi que l'aménagement ou la restauration des liaisons douces (cheminements piétons et vélos).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Des haies champêtres associant des espèces locales variées et adaptées seront plantées pour constituer les bordures végétales nord, ouest et sud-ouest de la zone. 	<p>a) Les clôtures s'inscrivant dans le prolongement de la façade principale ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,80m.</p> <p>Dans les zones 1AUBa et 1AUBd, les clôtures sur rue, tant à l'alignement que sur marge de recul jusqu'à la façade principale de la construction, sont limitées à une hauteur maximum de 1,50 mètre.</p> <p>Elles sont constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur plein de 60 cm de hauteur maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie sur au moins le tiers haut de la clôture (☛ <i>définition de la claire-voie dans les définitions – dispositions générales</i>) - soit d'une haie composée d'essences locales, de préférence mélangées. <p>b) Les clôtures sur les limites séparatives ne peuvent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.</p> <p>En bordure des espaces naturels (zone N) ou agricoles (zone A) libres de construction, les clôtures sont obligatoirement constituées de haies telles que définies dans l'article 1 AUB 13 de la présente zone.</p> <p>Sur les autres limites, elles sont constituées d'un treillage métallique doublé ou non d'une haie vive.</p> <p>ARTICLE 1AUB-13</p> <p>Espaces libres et plantations</p> <p><i>Le permis de construire ou d'aménager ne sera délivré que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des dispositions et principes figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUB concernant notamment le traitement du secteur « n »</i></p> <p><i>» les principes de composition de la trame paysagère ainsi que l'aménagement ou la restauration des liaisons douces (cheminements piétons et vélos).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Des haies champêtres associant des espèces locales variées et adaptées seront plantées pour constituer les bordures végétales nord, ouest et sud-ouest de la zone.
---	--

<ul style="list-style-type: none"> • Les limites de fonds de parcelles des unités foncières seront plantées d'une haie bocagère constituée d'espèces locales adaptées d'une hauteur ne pouvant pas dépasser 1,60 m. • Les bandes boisées nord-sud de liaison avec le parc, seront constituées d'espèces locales et pourront accueillir des dispositifs de rétention des eaux pluviales. • Les alignements d'arbres seront plantés de part et d'autre des voies concernées. • 30% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être aménagés en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre pour 100 m². Toutefois, cette obligation est ramenée à 20% dans le secteur 1AUBa. • Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 5 emplacements. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les limites de fonds de parcelles des unités foncières jouxtant des espaces naturels ou agricoles seront plantées d'une haie d'espèces locales mêlées ne pouvant dépasser 1,80 mètre de hauteur. bocagère constituée d'espèces locales adaptées d'une hauteur ne pouvant pas dépasser 1,60 m. • Les bandes boisées nord-sud de liaison avec le parc, seront constituées d'espèces locales et pourront accueillir des dispositifs de rétention des eaux pluviales. • Les alignements d'arbres seront plantés de part et d'autre des voies concernées. • 30% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être aménagés en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre pour 100 m² d'au moins un arbre, de préférence fruitier. Toutefois, cette obligation est ramenée à 20% dans le secteur 1AUBa. • Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 5 emplacements.
---	---

- Modification de l'OAP ➔ Le texte de l'orientation d'aménagement et d'orientation portant sur le secteur Chèvre Haie est précisé sur plusieurs points et la légende de la pièce graphique est complétée, comme suit :

PLU opposable	PLU modifié
<p>1 ORIENTATION PARTICULIERE AU « SECTEUR D'EXTENSION CHEVRE HAIE »</p> <p>Le secteur de Chèvre Haie est situé à l'entrée nord du village depuis la RD913. A l'ouest, il est bordé par les habitations du lotissement Pouilly-La-Côte inscrit en contre-bas le long de la Seille.</p> <p>D'une superficie de 14 ha environ, il est aujourd'hui constitué principalement par de grandes parcelles occupées par des terres agricoles de culture.</p> <p>Ce secteur a pour objectif d'accueillir de l'habitat mais également des équipements et activités compatibles avec la fonction d'habitat de la zone.</p> <p>Ses orientations spécifiques concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accessibilité, desserte & stationnement <p>- Une connexion principale depuis la RD 913 comme condition de développement de la zone ;</p> <p>Une desserte principale de la zone articulée par une voie issue de l'accès nord sur la RD 913 qui s'oriente vers la vallée de la Seille perpendiculairement aux courbes de niveau (Rue Chèvre Haie). Cette voie principale bifurque et se prolonge vers le sud est en empruntant la Rue du Petit Chemin en direction de la rue du Limousin et de la mairie.</p> <p>- La mise en place d'un réseau de voiries tertiaires parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau qui ne réutilisent jamais ni ne longent le chemin rural qui borde le périmètre de l'OAP au nord ;</p> <p>- La mise en place d'un maillage piéton structurant assurant à la fois la desserte interne du secteur, et la mise en relation directe avec le village existant notamment le long de la RD913.</p> <p>Ce réseau maillé prend en compte les chemins existants ou, le cas échéant, à reconstituer ainsi que la création de liaisons complémentaires vers les équipements, les services et les principaux espaces verts.</p>	<p>1 ORIENTATION PARTICULIERE AU « SECTEUR D'EXTENSION CHEVRE HAIE »</p> <p>Le secteur de Chèvre Haie est situé à l'entrée nord du village depuis la RD913. A l'ouest, il est bordé par les habitations du lotissement Pouilly-La-Côte inscrit en contre-bas le long de la Seille.</p> <p>D'une superficie de 14 ha environ, il est aujourd'hui constitué principalement par de grandes parcelles occupées par des terres agricoles de culture.</p> <p>Ce secteur a pour objectif d'accueillir de l'habitat mais également des équipements et activités compatibles avec la fonction principale d'habitat de la zone.</p> <p>Ses orientations spécifiques concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accessibilité, desserte & stationnement <p>- Une connexion principale depuis la RD 913 comme condition de développement de la zone ;</p> <p>Une desserte principale de la zone articulée par une voie issue de l'accès nord sur la RD 913 qui s'oriente vers la vallée de la Seille perpendiculairement aux courbes de niveau (Rue Chèvre Haie). Cette voie principale bifurque et se prolonge vers le sud est en empruntant la Rue du Petit Chemin en direction de la rue du Limousin et de la mairie.</p> <p>- La mise en place d'un réseau de voiries tertiaires parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau qui ne réutilisent jamais ni ne longent le chemin rural qui borde le périmètre de l'OAP au nord ;</p> <p>- La mise en place d'un maillage piéton structurant assurant à la fois la desserte interne du secteur, et la mise en relation directe avec le village existant notamment le long de la RD913.</p> <p>Ce réseau maillé prend en compte les chemins existants ou, le cas échéant, à reconstituer ainsi que la création de liaisons complémentaires vers les équipements, les services et les principaux espaces verts.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aménagements paysagers et environnement

<p>• Aménagements paysagers et environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une mise en valeur paysagère des axes structurants de l'opération. Les deux axes nord-est sud-ouest et nord-ouest sud-est (Rue Chèvre Haie et rue du Petit Chemin) qui sont empruntés par la desserte principale de la zone devront être soulignés par des alignements d'arbres de haute tige. - La réalisation d'un parc aménagé dans le périmètre de protection archéologique. - L'aménagement du parc reste à préciser en fonction des contraintes liées à la servitude de protection archéologique. Les orientations concernent l'aménagement paysager du parc, la création de cheminements de liaison et de promenade et des installations ludiques pour les enfants ; - La réalisation, depuis le parc aménagé dans le secteur de servitude archéologique, de deux coulées vertes parallèles aux courbes de niveau pour rejoindre le chemin rural en limite nord de la zone ; - la constitution d'un rideau végétal (haie champêtre) en bordure du chemin rural qui constitue cette limite nord de la zone pour prolonger la préservation ou la régénération des haies bordant l'ancien chemin rural qui sera restauré au nord de la rue du Faisan ; - Privilégier la plantation des limites de fonds de parcelles afin de ramifier la trame verte de l'opération ; - Privilégier le recours aux essences végétales locales et variées pour les plantations et la lutte contre les espèces invasives et garantir la perméabilité des clôtures vis-à-vis de la petite faune ; - Garantir des traitements architecturaux, paysagers et/ou urbains de qualité au niveau de la couture avec la RD913, - Préserver les cônes de vue sur la plaine de la Seille <p>• Indications programmatiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au droit de l'entrée principale de la zone (carrefour sur la RD913, les immeubles associeront un habitat collectif (dont une partie de logements aidés) et des surfaces d'accueil pour des services de proximité à caractère commercial ou non ; - Plus à l'ouest le long de la voie principale, ainsi qu'au sud en direction de l'accès secondaire sur la RD 913, un secteur de moyenne densité proposera des petites maisons de ville, de l'habitat intermédiaire ainsi qu'un habitat en bande ; - De part et d'autre du secteur de moyenne densité développé le long de la voie principale, deux secteurs d'habitat individuel organisé en petites unités de maisons 	<ul style="list-style-type: none"> - Une mise en valeur paysagère des axes structurants de l'opération. Les deux axes nord-est sud-ouest et nord-ouest sud-est (Rue Chèvre Haie et rue du Petit Chemin) qui sont empruntés par la desserte principale de la zone devront être soulignés par des alignements d'arbres de haute tige. - La réalisation d'un parc aménagé dans le périmètre de protection archéologique. - L'aménagement du parc reste à préciser en fonction des contraintes liées à la servitude de protection archéologique. Les orientations concernent l'aménagement paysager du parc, la création de cheminements de liaison et de promenade et des installations ludiques pour les enfants ; - La réalisation, depuis le parc aménagé dans le secteur de servitude archéologique, de deux coulées vertes parallèles aux courbes de niveau pour rejoindre le chemin rural en limite nord de la zone ; - la constitution d'un rideau végétal (haie champêtre) en bordure du chemin rural qui constitue cette limite nord de la zone pour prolonger la préservation ou la régénération des haies bordant l'ancien chemin rural qui sera restauré au nord de la rue du Faisan ; - Privilégier la plantation des limites de fonds de parcelles afin de ramifier la trame verte de l'opération ; - Privilégier le recours aux essences végétales locales et variées pour les plantations et la lutte contre les espèces invasives et garantir la perméabilité des clôtures vis-à-vis de la petite faune ; - Garantir des traitements architecturaux, paysagers et/ou urbains de qualité au niveau de la couture avec la RD913, - Préserver les cônes de vue sur la plaine de la Seille <p>• Indications programmatiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au droit de l'entrée principale de la zone (carrefour sur la RD913, les immeubles associeront un habitat collectif (dont une partie de logements aidés) et des surfaces d'accueil pour des commerces et services de proximité à caractère commercial ou non et des équipements; - Plus à l'ouest le long de la voie principale, ainsi qu'au sud en direction de l'accès secondaire sur la RD 913, un secteur de moyenne densité proposera des petites maisons de ville, de l'habitat intermédiaire ainsi qu'un habitat en bande ; - De part et d'autre du secteur de moyenne densité développé le long de la voie
--	---

<p>mitoyennes ou jumelées assurent une transition vers une densité moindre ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enfin, les secteurs nord-ouest et sud-ouest de la zone sont destinés à un habitat pavillonnaire ; <p>- Un minimum de 200 logements est demandé sur la zone ;</p> <p>- La définition d'un programme de logements diversifiés afin de répondre aux enjeux démographiques communaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Diversité des statuts (accession à la propriété, locatif) o Diversité de taille des logements, o Diversité sociale avec un programme minimum de 12 logements sociaux (ou 960 m² de surface de plancher à destination de logements sociaux) <p>- Un phasage en deux temps pour permettre un développement adapté dans le temps à l'intégration des nouveaux habitants au village.</p>	<p>principale, deux secteurs d'habitat individuel organisé en petites unités de maisons mitoyennes ou jumelées assurent une transition vers une densité moindre ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enfin, les secteurs nord-ouest et sud-ouest de la zone sont destinés à un habitat pavillonnaire ; <p>- Un minimum de 200 logements environ est demandé sont attendus sur la zone ;</p> <p>- La définition d'un programme de logements diversifiés afin de répondre aux enjeux démographiques communaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Diversité des statuts (accession à la propriété, locatif) o Diversité de taille des logements, o Diversité sociale avec un programme minimum de 12 logements sociaux (ou 960 m² de surface de plancher à destination de logements sociaux) <p>- Un phasage en deux temps pour permettre un développement adapté dans le temps à l'intégration des nouveaux habitants au village.</p>
---	--

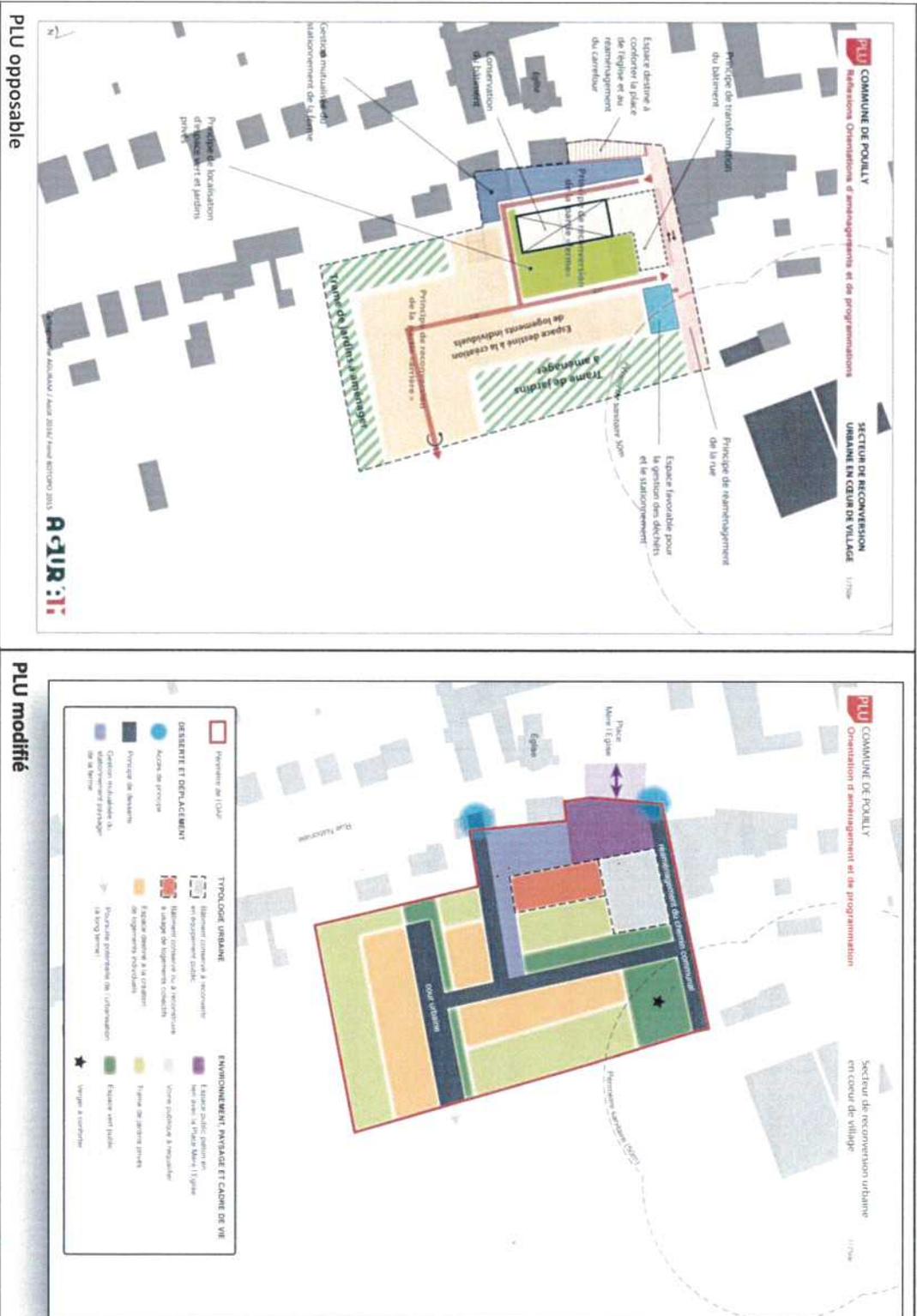
➤ SECTEUR CŒUR DE VILLAGE

- Modification de la partie écrite de l'OAP

PLU opposable	PLU modifié
<p>ORIENTATION PARTICULIERE AU « SECTEUR DE RECONVERSION URBAINE EN CŒUR DE VILLAGE » (OAP 3)</p> <p>Inscrit à l'arrière de la RD 913, le long du chemin communal qui mène à la place Mère-Eglise, cette ancienne ferme constitue un espace significatif dans le cœur de village ancien.</p> <p>Présentant une superficie d'environ 1 ha, ce secteur est occupé par les anciennes installations de la ferme aujourd'hui sans activité.</p> <p>Il pourra accueillir de l'habitat mais également des équipements et activités compatibles avec la fonction d'habitat de la zone. Ses orientations spécifiques concernent :</p> <p>Accessibilité, desserte et stationnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une connexion principale depuis la RD 913 comme condition de développement de la zone. Une desserte assurée par le réaménagement du chemin communal en voie de desserte à double sens ; - La réalisation d'un principe de profil de voie de desserte interne apaisée et adaptée aux différentes morphologies urbaines du site. La définition d'une rue en sens unique pour assurer la desserte du secteur de reconversion de l'ancien corps de ferme ; - Une voie de desserte en double sens classique et l'aménagement d'une placette de retournement pour permettre la desserte des espaces à aménager à l'arrière de l'ancienne ferme. - Une gestion de stationnement mutualisée pour la partie en reconversion de l'ancien corps de ferme. 	<p>ORIENTATION PARTICULIERE AU « SECTEUR DE RECONVERSION URBAINE EN CŒUR DE VILLAGE » (OAP 3)</p> <p>Inscrite à l'arrière de la RD 913, le long du chemin communal qui mène à la place Mère-Eglise, cette ancienne ferme constitue un espace significatif dans le cœur de village ancien.</p> <p>Présentant une superficie d'environ 1 ha, ce secteur est occupé par les anciennes installations de la ferme aujourd'hui sans activité.</p> <p>Il pourra accueillir de l'habitat mais également des équipements et activités compatibles avec la fonction d'habitat de la zone. Ses orientations spécifiques concernent :</p> <p>Accessibilité, desserte et stationnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une connexion principale depuis la RD 913 comme condition de développement de la zone. Une desserte assurée par le réaménagement du chemin communal en voie de desserte à double sens ; - La réalisation d'un principe de voie de desserte interne apaisée et adaptée aux différentes morphologies urbaines du site. La définition d'une rue en sens unique pour assurer la desserte du secteur de reconversion de l'ancien corps de ferme ; se traduisant notamment par l'aménagement d'une cour urbaine. - Une placette de retournement dans le prolongement de la voie de desserte (cour urbaine) des futures habitations en cœur d'îlot. - Une gestion de stationnement mutualisée pour la partie en reconversion de l'ancien corps de ferme.

<p>Aménagements paysagers et environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - La gestion des limites de fonds de parcelles en trame de jardins afin d'assurer la transition entre les espaces déjà urbanisés, le site et les espaces agricoles <p>Privilégier la préservation d'éléments végétaux existants au sein du site plutôt que l'aménagement de nouveaux espaces verts.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le confort de la place Mère Eglise par le réaménagement de la partie nord-ouest du site. <p>Indications programmatiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - La conservation du corps de ferme original et la possibilité de transformer l'ancienne grange attenante ; - La démolition de la grange et la reconstruction à venir en lieu et place et subordonnée au respect d'un alignement graphique prolongeant l'ancien corps de ferme et définissant un nouveau front de rue sur l'ancien chemin communal (cf. Règlement graphique – plan 2000^{ème}). - Un minimum de 20 logements est demandé sur la zone <p>Les perspectives de développement urbain ultérieur</p> <p>La possibilité de poursuivre l'urbanisation du secteur vers l'Est, à long terme.</p>	<p>Aménagements paysagers et environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - La gestion des limites de fonds de parcelles en trame de jardins afin d'assurer la transition entre les espaces déjà urbanisés, le site et les espaces agricoles ; <p>Privilégier la préservation d'éléments végétaux existants au sein du site plutôt que l'aménagement de nouveaux espaces verts.</p> <p>Le confort de la place Mère Eglise par le réaménagement de la partie nord-ouest du site</p> <ul style="list-style-type: none"> - La préservation d'éléments végétaux existants au sein du site, et en particulier maintien du verger situé au nord-est du site et de tous les arbres pouvant être préservés - Le réaménagement de la partie nord-ouest du secteur en lien avec la place Mère Eglise - Les espaces de stationnement paysagers <p>Indications programmatiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - La conservation du corps de ferme dans ses volumes et aspect originels, et la possible transformation de l'ancienne grange attenante ; - Dans le cas d'une démolition de la grange, la construction à venir en lieu et place de celle-ci s'inscrira dans le prolongement du corps de ferme conservé selon l'implantation de principe définie au document graphique de l'OAP. - Nombre de logements attendus sur le site : 15 maximum <p>Perspectives de développement urbain ultérieur</p> <ul style="list-style-type: none"> - La possibilité de poursuivre l'urbanisation du secteur vers l'Est, à long terme.
--	---

• **Modification de la partie graphique de l'OAP**



POUILLY – MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 du PLU – NOTICE DE PRESENTATION

Résumé de l'acte
057-200039865-20200113-01-2020-DB3-DE

Numéro de l'acte : 01-2020-DB3
Date de décision : lundi 13 janvier 2020
Nature de l'acte : DE
Objet : Approbation de la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pouilly
Classification : 2.1 - Documents d urbanisme
Rédacteur : Catherine DELLES
AR reçu le : 15/01/2020
Numéro AR : 057-200039865-20200113-01-2020-DB3-DE
Document principal : 21_DO-3.pdf

Pièces jointes :

21_DO-PLU POUILLY Annexe.pdf

Historique :

15/01/20 16:15	En cours de création	
15/01/20 16:18	En préparation	Catherine DELLES
15/01/20 16:19	Reçu	Catherine DELLES
15/01/20 16:19	En cours de transmission	
15/01/20 16:20	Transmis en Préfecture	
15/01/20 16:24	Accusé de réception reçu	