



**METZ METROPOLE**  
**Commune de POUILLY**  
**Modification simplifiée n°2 du PLU**

Approbation du PLU : 17/05/2017

Procédure de modification engagée par arrêté du  
Président de Metz Métropole en date du 22/12/2020

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

Le vice-président délégué Henri HASSER

**PLAN**  
**LOCAL**  
**D'URBANISME**  
**Modification**  
**simplifiée n°2**



**NOTICE DE PRESENTATION**

Date d'édition du dossier : janvier 2021

## Table des matières

|                                                                                            |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Introduction.....</b>                                                                | <b>3</b> |
| 1.1. Historique du PLU.....                                                                | 3        |
| 1.2. Objectif de la modification simplifiée.....                                           | 3        |
| <b>2. Etapes de la procédure.....</b>                                                      | <b>3</b> |
| <b>3. Justification de la procédure de modification simplifiée.....</b>                    | <b>4</b> |
| <b>4. EXPOSE DES MOTIFS ET DU CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2.....</b>           | <b>6</b> |
| <b>4.1. SITUATION ACTUELLE ET PROJET.....</b>                                              | <b>6</b> |
| <b>A. Situation actuelle et caractéristiques du terrain d'assiette de l'opération.....</b> | <b>6</b> |
| <b>B. Le projet.....</b>                                                                   | <b>9</b> |
| 5. Synthèse de la modification simplifiée.....                                             | 10       |
| 6. Les évolutions du PLU.....                                                              | 11       |
| 4.1 Objectif.....                                                                          | 11       |
| 4.2 Modifications apportées au PLU.....                                                    | 11       |

## **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 a fait l'objet d'une modification simplifiée en 2020 (approuvée par délibération en date du 13 janvier 2020).

### **1.2. Objectif de la modification simplifiée**

La modification simplifiée n°1 du PLU vise à adapter :

- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du "secteur d'extension Pouilly Nord " dans ses parties écrite et graphique.
- le règlement écrit de la zone 1AUX, et en particulier ses articles relatifs aux occupations et utilisations des sols, aux accès et voirie et à l'implantation des constructions.
- les dispositions générales du règlement écrit portant sur les obligations en matière de stationnement.

## **2. 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 22/12/2020 lançant la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Pouilly,
- Notification du projet de modification simplifiée n°2 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 15/02/2020 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 3 mars 2021 au 3 avril 2021,
- 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°2 par le bureau de Metz Métropole.

### **3. 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.**

## 4. EXPOSE DES MOTIFS ET DU CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

---

### 4.1. SITUATION ACTUELLE ET PROJET

#### A. Situation actuelle et caractéristiques du terrain d'assiette de l'opération

##### *4.1.1. Caractéristiques du site*



Source: SIG Metz

## ANNEXE délibération – approbation MS2 PLU POUILLY

Positionné en entrée de village le long de la route départementale (RD 913), le site fait face au lotissement Chèvre Haie en cours de réalisation, il est encadré au nord et à l'est par des terres agricoles. Sur une partie de ces terres, s'est récemment implanté un complexe équestre écoresponsable incluant un centre de balnéothérapie (pour chevaux et chiens), et s'étendant sur une vingtaine d'hectare. Enfin, au sud, la zone 1 AUX rejoint l'espace bâti desservi par la ruelle du Thym.

Les terrains concernés par ce zonage ne sont pas cultivés, et constituent ainsi une friche agricole qui s'étend sur une surface d'environ 2,3 hectares (issue d'une parcelle de 3,6 hectares environ).

✓ **Le zonage : 1 AUX**



La zone 1 AUX est dédiée à ce seul secteur d'extension situé au nord du ban communal. Le règlement du PLU approuvé en 2017, permet d'y implanter des constructions à destination dominante de commerce, d'artisanat et d'équipement collectif, mais aussi à usage artisanal et agricole.

Ces constructions doivent respecter un recul de 20 m à compter de la route départementale RD 913, et s'inscrire dans un projet d'aménagement d'ensemble dont les grands principes sont définis par l'OAP dédié à cet espace.

✓ L'OAP



L'OAP porte sur les 2,3 hectares classés en zone 1 AUX.

Elle prévoit que ce secteur pourra accueillir des activités économiques de proximité et des équipements collectifs.

Ses orientations spécifiques concernent les modalités d'accès, de desserte et de stationnement, et prévoit en particulier une connexion principale depuis la RD 913 et une desserte secondaire conditionnant des aménagements spécifiques de sécurisation, à partir de la ruelle du Thym.

Elle s'intéresse également aux transitions paysagères avec les espaces agricoles (franges végétales) et avec les aménagements en cours de réalisation dans le lotissement situé de l'autre côté de la route départementale.

Elle prévoit la possibilité de poursuivre l'urbanisation du secteur vers le nord à plus long terme.

#### ✓ **Le PADD**

Il ressort du projet d'aménagement et de développement durables et en particulier des objectifs exposés dans son titre IV, que pour maintenir et renforcer le tissu économique et social de la commune, il y a lieu de maintenir et de développer des activités économiques à la fois en cohérence avec l'identité agricole actuelle du village et avec les besoins de proximité de ses habitants. Il a dans le même temps, l'ambition de renforcer le niveau d'équipements de la commune pour répondre au mieux aux besoins des habitants, tout en favorisant la mixité sociale.

## **B. Le projet**

La commune de Pouilly, pour compléter son offre de services et d'équipements collectifs, et conformément aux objectifs d'aménagement et de développement déclinés dans le PADD de son PLU, souhaite favoriser la réalisation d'une opération d'urbanisme dédiée à des équipements collectifs ; ceci afin de répondre aux besoins de proximité en matière de structures adaptées aux personnes âgées et de services médicaux.

Le secteur d'extension susmentionné, situé à l'entrée nord de la ville et à proximité immédiate des espaces bâtis à vocation principale d'habitat (dont le lotissement Chèvre-Haie en cours de réalisation), présente des caractéristiques favorables à la mise en œuvre de cette politique d'équipements. Cette offre viendra compléter les services présents sur le ban communal.

## 5. Synthèse de la modification simplifiée

| Modification simplifiée n°2                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objets                                                                                                         | Pièces modifiées dans le PLU opposable                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Adaptation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 dénommée "Secteur d'extension Pouilly-Nord". | OAP – Orientation particulière au secteur d'extension urbaine à vocation principale d'activités économiques et d'équipements collectifs - dispositions écrite et graphique<br> <a href="#">p 8 et 9</a> |
| Rectification d'une erreur de numérotation de l'article 9 des dispositions générales du règlement écrit        | Règlement - Article 9 des dispositions générales - Obligations en matière de stationnement<br> <a href="#">P 17 et 18</a>                                                                             |
| Réécriture des dispositions des articles 2, 3 et 6 de la zone 1AUX du règlement                                | Règlement – Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser - zone 1AUX<br> <a href="#">p 67, 68, 69 et 70</a>                                                                               |

## 6. Les évolutions du PLU

### 4.1 Objectif

La modification simplifiée du PLU a pour objectif de faire évoluer d'une part l'OAP encadrant le développement du site dénommé "Secteur d'extension urbaine – zone d'activités de proximité", et d'autre part le règlement de la zone. Elle est par ailleurs l'occasion de rectifier une erreur de numérotation de paragraphes qui s'est glissée dans les dispositions générales du règlement (article 9). Il est enfin précisé que la marge de recul par rapport à la RD 913 a été réduite suite à l'avis favorable du Conseil départemental au regard de la situation en agglomération de la zone d'extension considérée.

### 4.2 Modifications apportées au PLU

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

- Modification de l'OAP Secteur d'extension – zone d'activités de proximité dans sa partie écrite

| PLU opposable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | PLU modifié                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>ORIENTATION PARTICULIERE AU « SECTEUR D'EXTENSION POUILLY-NORD »</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ce secteur est inscrit en vis-à-vis du secteur Chèvre Haie, de l'autre côté de la RD913.</li> <li>- D'une superficie de 2,3 ha, il est aujourd'hui occupé par des terrains agricoles en friche.</li> <li>- Ce secteur pourra accueillir des activités économiques de proximité et des équipements collectifs.</li> </ul> <p>• Accessibilité, desserte &amp; stationnement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une connexion principale depuis la RD 913 comme condition de développement de la zone</li> </ul> | <p><b>ORIENTATION PARTICULIERE AU « SECTEUR D'EXTENSION POUILLY-NORD »</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ce secteur est inscrit en vis-à-vis du secteur Chèvre Haie, de l'autre côté de la RD913.</li> <li>- D'une superficie de 2,3 ha, il est aujourd'hui occupé par des terrains agricoles en friche.</li> <li>- Ce secteur pourra accueillir des activités économiques de proximité et des équipements collectifs <b>publics ou privés, notamment destinés à accueillir des activités sanitaires, sociales et médicales. Les constructions utiles à l'exercice de ces activités devront s'inscrire dans un projet d'urbanisme global.</b></li> </ul> <p>• Accessibilité, desserte &amp; stationnement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une connexion <del>principale</del> depuis la RD 913 comme condition de développement de la zone</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une desserte de la zone à assurer et sécuriser depuis le carrefour existant RD 913/Ruelle du Thym et /ou depuis le carrefour aménagé pour le projet Chèvre-Haie ;</li> <li>- 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 réseau de chemins de la ruelle du Thym.</li> <li>- 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,</li> <li>• Aménagements paysagers et environnement             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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),</li> </ul> </li> <li>- Harmoniser la nature des traitements architecturaux, paysagers et/ou urbains en cohérence avec les aménagements réalisés sur le secteur Chèvre Haie,</li> <li>• Indications programmatiques             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un espace à vocation principales d'activités de proximités et d'équipements collectifs à aménager</li> </ul> </li> <li>• Les perspectives de développement urbain ultérieur             <ul style="list-style-type: none"> <li>- La possibilité de poursuivre l'urbanisation du secteur vers le nord à long terme.</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une desserte de la zone à assurer et sécuriser depuis le carrefour existant RD 913/Ruelle du Thym et /ou depuis le carrefour aménagé pour le projet Chèvre-Haie ;</li> <li>- 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 réseau de chemins de la ruelle du Thym.</li> <li>- 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,</li> <li>• Aménagements paysagers et environnement             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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),</li> </ul> </li> <li>- Harmoniser la nature des traitements architecturaux, paysagers et/ou urbains en cohérence avec les aménagements réalisés sur le secteur Chèvre Haie,</li> <li>• Indications programmatiques             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un espace à vocation principales d'activités de proximités et d'équipements collectifs <u>à aménager nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le but de satisfaire à un besoin d'intérêt général.</u></li> </ul> </li> <li>• Les perspectives de développement urbain ultérieur             <ul style="list-style-type: none"> <li>- La possibilité de poursuivre l'urbanisation du secteur vers le nord à long terme.</li> </ul> </li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- Modification de l'OAP Secteur d'extension – zone d'activités de proximité dans sa partie graphique



- Modification du règlement écrit : dispositions générales et zone 1 AUX (*modifications en bleu dans le texte*)

| PLU opposable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | PLU modifié                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Article 9 : Obligations en matière de stationnement</p> <p>Dispositions applicables au titre de l'article 12 de chacune des zones du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7.1. Stationnement des véhicules automobiles<br/>[...]</li> <li>• 7.2. Stationnement des vélos<br/>[...]</li> </ul> <p>TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</p> <p>ZONE 1AUX</p> <p>CARACTERE DE LA ZONE<br/>Zone 1AUX : entrée village nord, RD 913</p> <p>Article 1AUX - 2 :<br/>Occupations et utilisations du sol admises sous condition<br/>Sont admis sous condition :<br/>. 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;</p> | <p>Dispositions générales</p> <p>Article 9 : Obligations en matière de stationnement</p> <p>Dispositions applicables au titre de l'article 12 de chacune des zones du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>7.1.</del> 9.1. Stationnement des véhicules automobiles<br/>[...]</li> <li>• <del>7.2.</del> 9.2. Stationnement des vélos<br/>[...]</li> </ul> <p>TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</p> <p>ZONE 1AUX</p> <p>CARACTERE DE LA ZONE<br/>Zone 1AUX : entrée village nord, RD 913</p> <p>Article 1AUX - 2 :<br/>Occupations et utilisations du sol admises sous condition<br/>Sont admis sous condition :<br/>. 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;</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>. 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.</p> <p>. Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.</p> <p>. 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le projet d’aménagement et de construction doit être à destination dominante de commerce, d’artisanat et d’équipement collectif;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>. Les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le présent article sont admises, à condition qu’elles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- de ne pas conduire à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu’elle soit compatible avec le développement ultérieur de la zone ;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Article 1AUX - 3 :</p> <p>3.1 Accès :</p> | <p>. <b>les ensembles immobiliers à vocation d’équipements nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, destinés à accueillir des activités hospitalières, médicales, sanitaires et sociales.</b></p> <p>. 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.</p> <p>. Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.</p> <p>. 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le projet d’aménagement et de construction doit être à destination dominante de commerce, d’artisanat et d’équipement collectif;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>. Les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le présent article sont admises, à condition qu’elles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- de ne pas conduire à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu’elle soit compatible avec le développement ultérieur de la zone ;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Article 1AUX - 3 :</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>. 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</p> <p>. 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.</p> <p>. La zone ne pourra être desservie que par la création d'un seul nouvel accès sur la RD 913.</p> <p>3.2 Voirie</p> <p>. 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.</p> <p>. 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.</p> <p>. 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.</p> <p>. L'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation est fixée à 9 mètres.</p> <p>. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que la création d'une impasse constitue la seule solution technique permettant la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction,</li> <li>- que l'entité foncière concernée par le projet soit en situation d'enclave en limite d'une zone naturelle ou agricole.</li> </ul> <p>Article 1AUX - 6:</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>6.1 Dispositions générales :</p> <p>. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.</p> | <p>3.1 Accès :</p> <p>. 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</p> <p>. 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.</p> <p>. La zone ne pourra être desservie que par la création d'un seul nouvel accès sur la RD 913.</p> <p>3.2 Voirie</p> <p>. 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.</p> <p>. 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.</p> <p>. 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.</p> <p><del>. L'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation est fixée à 9 mètres.</del></p> <p>. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que la création d'une impasse constitue la seule solution technique permettant la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction,</li> <li>- que l'entité foncière concernée par le projet soit en situation d'enclave en limite d'une zone naturelle ou agricole.</li> </ul> <p>Article 1AUX - 6:</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>6.1 Dispositions générales :</p> <p>. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>. 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</p> <p>6.2 Dispositions particulières :</p> <p>. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :</p> <p>- R.D. 913 : 20 mètres comptés de part et d'autre de l'emprise de la voie.</p> <p>. 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.</p> | <p>. 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</p> <p>6.2 Dispositions particulières :</p> <p>. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :</p> <p>- R.D. 913 : <del>20</del> 10 mètres comptés de part et d'autre de l'emprise de la voie.</p> <p>. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, <b>et notamment les édicules, installations et constructions dédiés à la collecte des déchets, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies, sous réserve qu'elles s'intègrent de par leur gabarit et leurs matériaux dans le paysage.</b></p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Commune de  
**POUILLY**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **REGLEMENT ECRIT**

Approbation initiale du PLU :  
17/05/2017

**DOCUMENT EN VIGUEUR :  
Modification simplifiée N°2  
DBM 31/05/2021**



## TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES DU POS DE POUILLY

|                                                         |                 |                   |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Approbation initiale</b>                             | <b>DCM</b>      | <b>22-08-1983</b> |
| <b>Révision N°1</b>                                     | <b>DCM</b>      | <b>19-02-1988</b> |
| <b>Modification n°1</b>                                 | <b>DCM</b>      | <b>27-12-2001</b> |
| <b>Modification n°2</b>                                 | <b>DCM</b>      | <b>15-11-2006</b> |
| <b>Modification n°3</b>                                 | <b>DCM</b>      | <b>04-09-2013</b> |
| <b>Modification n°4</b>                                 | <b>DCM</b>      | <b>22-01-2014</b> |
| <b>Mise à jour n°1</b>                                  | <b>AM</b>       | <b>30-09-1983</b> |
| <b>Mise à jour n°2</b>                                  | <b>AM</b>       | <b>01-06-1987</b> |
| <b>Mise à jour n°3</b>                                  | <b>AM</b>       | <b>10-10-1987</b> |
| <b>Mise à jour n°4</b>                                  | <b>AM</b>       | <b>25-09-1990</b> |
| <b>Mise à jour n°5</b>                                  | <b>AM</b>       | <b>15-11-1995</b> |
| <b>Mise à jour n°6</b>                                  | <b>AM</b>       | <b>12-10-1998</b> |
| <b>Mise à jour n°7</b>                                  | <b>AM</b>       | <b>27-04-2010</b> |
| <b>Mise à jour n°8</b>                                  | <b>AM</b>       | <b>13-05-2013</b> |
| <b>Mise à jour n°9</b>                                  | <b>AM</b>       | <b>11-09-2014</b> |
| <b>Prescription révision<br/>du POS en forme de PLU</b> | <b>DCM</b>      | <b>15-10-2014</b> |
| <b>Approbation du PLU</b>                               | <b>DCM</b>      | <b>17-05-2017</b> |
| <b>MS n°1</b>                                           | <b>DCMétrop</b> | <b>13-01-2020</b> |
| <b>MS n°2</b>                                           | <b>DCMétrop</b> | <b>31-05-2021</b> |

\* AM : Arrêté Municipal

\* DCM : Délibération du Conseil Municipal

\* DCMétrop Délibération du Conseil Métropolitain

\* MS : Modification Simplifiée

# SOMMAIRE

|                                                                                     |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Titre 1 : DISPOSITIONS GENERALES</b>                                             | <b>5</b>      |
| 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            |
| <br><b>Titre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>                    | <br><b>19</b> |
| Chapitre 1 : zone UA (UAc)                                                          | 21            |
| Chapitre 2 : zone UB                                                                | 31            |
| Chapitre 4 : zone UE                                                                | 37            |
| <br><b>Titre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>                 | <br><b>41</b> |
| 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            |
| <br><b>Titre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>     | <br><b>75</b> |
| Chapitre 9 : zone A (Aa)                                                            | 77            |
| Chapitre 10 : zone N (Ne, Nj, Np)                                                   | 83            |
| <br><b>Annexes</b>                                                                  |               |
| <b>Liste des essences imposées</b>                                                  | <b>89</b>     |
| <b>Atlas des Zones Inondables</b>                                                   | <b>93</b>     |



## **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 .....>



➤ Eléments 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-canalisations.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 autorisées 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 XVIIIe 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 m<sup>2</sup> 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: .....>



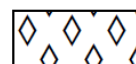
## 5.3. Préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 EMPLACEMENTS RESERVES**

| <b>NOM DE L'ER</b> | <b>DESTINATION</b>                                                                                                     | <b>SUPERFICIE</b> | <b>BENEFICIAIRE</b> |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| 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 –<br>lien avec la commune de Fleury | 00 ha 08 a 48 ca | Commune |
| 12 | Réaménagement de la rue du Limousin<br>(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<br>îlot nord | 51a 45ca<br>environ | Logement locatif social<br>(art.55 loi SRU) | 12                  | 960 m2              |

Les Servitudes d'emplacement réservé pour mixité sociale sont identifiées 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 m<sup>2</sup> 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

- **9.1. 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 :*

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

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

## • 9.2. 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 m<sup>2</sup> par tranche même incomplète de 80 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> par tranche même incomplète de 2 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> dans les secteurs 1AUBb et 1AUBc ;
  - 20 m<sup>2</sup> 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 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 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 ensembles immobiliers à vocation d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, destinés à accueillir des activités hospitalières, médicales, sanitaires et sociales.
- 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.
- 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 : 10 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, et notamment les édicules, installations et constructions dédiés à la collecte des déchets, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies, sous réserve qu'elles s'intègrent de par leur gabarit et leurs matériaux dans le paysage.

**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 dalles 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> maximum à la date d'approbation du PLU

L'emprise au sol maximum des annexes dans le secteur Np est fixé à 50 m<sup>2</sup>, 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

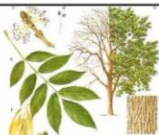


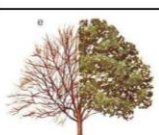
ESSENCES LOCALES présentes dans le PARC NATUREL REGIONAL DE LORRAINE

## LES ARBRES

|  | NOM                                                                                         | FLORAISON                                                         | FEUILLAGE                                                                                     | FRUCTIFICATION                                                       | REMARQUES                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Alisier blanc</b><br><i>Sorbus aria</i><br>Arbre, 6-12 m                                 | Mai<br>                                                           | Feuille blanche grisâtre<br>coloration automnale de<br>jaune à brun,<br>défeuillaison tardive | rouge orange<br>septembre                                            | Plein soleil<br>Croissance faible<br>Rustique, résistant à la pollution<br>Arbre ornemental, particulièrement lorsqu'il<br>est planté isolé ou en alignement                                                                                     |
|  | <b>Alisier torminal ou<br/>Alisier commun</b><br><i>Sorbus torminalis</i><br>Arbre, 10-15 m | Blanche, mai<br>                                                  | coloration automnale de<br>jaune à rouge                                                      | ovoïde, brun<br>septembre - octobre                                  | Mi-ombre à plein soleil<br>Isolés, en alignement ou en haie brise-vent<br>De préférence en sol calcaire et en situation<br>chaude                                                                                                                |
|  | <b>Aulne glutineux</b><br><i>Alnus glutinosa</i><br>Arbre, 15-20 m                          | Chaton jaune au<br>printemps<br>février - avril                   |                                                                                               | petit cône globuleux<br>persistant en hiver<br>septembre - octobre   | Plein soleil à mi-ombre<br>croissance forte,<br>Recépé, cet arbre de berge, devient touffu et<br>forme de belles haies. Ses racines fixent<br>l'azote et maintiennent les sols détrempés.<br>En terrain humide et assez riche<br>Bas ou mi berge |
|  | <b>Bouleau verruqueux</b><br><i>Betula pendula</i><br>Arbre, 25 m                           | chaton<br>avril - mai                                             | feuillage léger, vert clair<br>- vert foncé, coloration<br>automnale jaune<br>                | petit cône sec allongé<br>juin - août<br>                            | Plein soleil, croissance forte<br>Belle écorce blanche argentée, cet arbre fera<br>des merveilles dans un taillis (il rejette<br>abondamment), isolé ou dans un alignement.<br>En sol pauvre, bien drainé.                                       |
|  | <b>Cerisier à grappes</b><br><i>Prunus padus</i><br>Arbre, 15 m,                            | Belle floraison<br>blanche en<br>grappe, odorante<br>avril - juin | coloration automnale de<br>jaune à orange                                                     | grappe pendante à<br>drupes globuleuses,<br>noires<br>juillet - août | Plein soleil à mi-ombre<br>Croissance forte<br>accepte les sols humides,<br>sous-bois, haies, bords de ruisseaux                                                                                                                                 |

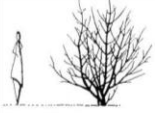
|  | NOM                                                              | FLORAISON                   | FEUILLAGE                                                                                           | FRUCTIFICATION                         | REMARQUES                                                                                                                                                                                                                |
|--|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Charme</b><br><i>Carpinus betulus</i><br>Arbre, 20-25 m       | chaton<br>avril - mai       | Marcrescent (les feuilles<br>restent sur l'arbre<br>l'hiver), coloration<br>feuillage doré en hiver | ailé en grappes<br>septembre - octobre | Mi-ombre<br>croissance faible,<br>supporte parfaitement la taille,<br>excellent pour les haies, utilisé en ornement<br>(haie de charmille).<br>En sol ni trop acide, ni trop humide                                      |
|  | <b>Chêne pédonculé</b><br><i>Quercus robur</i><br>Arbre, 25-35 m | chaton<br>avril - mai       | Marcrescent<br>couvert léger, coloration<br>automnale orange                                        | Gland                                  | Plein soleil<br>Croissance forte,<br>Résistant aux vents<br>Ce chêne peut être planté en haie ou en<br>alignement. Mais c'est isolé qu'il se<br>développe son port majestueux.<br>En terrain assez lourd, riche et frais |
|  | <b>Erable champêtre</b>                                          | vert jaunâtre.<br>avril-mai | petites feuilles vert clair,<br>coloration automnale                                                | samare<br>septembre                    | Plein soleil.<br>Croissance forte                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                     | NOM                                                                 | FLORAISON                                 | FEUILLAGE                                                                                                                                  | FRUCTIFICATION                                               | REMARQUES                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <b>Frêne commun</b><br><i>Fraxinus excelsior</i><br>Arbre, 5-40 m   | brunâtre, avant les feuilles<br>avril     | foliation tardive<br>coloration automnale tardive, tombe tardivement                                                                       | samare pendante, persistante en hiver<br>septembre           | Plein soleil<br>Croissance forte, résistant aux vents, Isolé, en bosquet, en alignement, le frêne s'apprécie pour son feuillage léger qui joue avec le vent<br>Eviter les sols secs.<br>Mi-berge                                                                              |
|  | <b>Hêtre</b><br><i>Fagus sylvatica</i><br>Arbre, 40 m               | chaton globuleux<br>avril - mai           | couvert épais coloration automnale jaune marcescent<br> | faine<br>octobre                                             | Mi-ombre à plein soleil<br>Croissance faible.<br>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.<br>Crée beaucoup d'ombre                                                         |
|  | <b>Merisier</b><br><i>Prunus avium</i><br>Arbre, 12-15 m            | grande, blanche<br>avril - mai            | coloration automnale de rouge à orange<br>              | merise rouge ou noirâtre comestible en été<br>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.<br>De préférence en sol fertile, profond et humide. Sommet de berge                               |
|  | <b>Peuplier tremble</b><br><i>Populus tremula</i><br>Arbre, 10-30 m | chaton avant les feuilles<br>mars - avril | foliation tardive très mobile, fait du bruit, vert grisâtre                                                                                | capsule à graines cotonneuses                                | Plein soleil à mi-ombre<br>Croissance forte<br>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.<br>Partout mais de préférence en sol frais et lourd. Eviter les berges |
|                                                                                     | <b>Poirier sauvage</b><br><i>Pyrus pyraster</i><br>Arbre, 10-20 m   | grande, blanche<br>avril - mai            | coloration automnale de jaune à orange                                                                                                     | petite poire<br>septembre                                    | Plein soleil, croissance forte<br>Joli port, floraison printanière blanche, fruits faisant le plaisir des oiseaux et des cuisiniers curieux...<br>Ce poirier s'installe dans les haies, de préférence au sud.<br>En terrain bien drainé. Sommet de berge                      |
|                                                                                     | <b>Pommier sauvage</b><br><i>Malus sylvestris</i><br>Arbre, 10 m    | blanche et rose<br>avril - mai            |                                                                                                                                            | petite pomme, jaune verdâtre<br>septembre - octobre          | Plein soleil, mi-ombre<br>Croissance forte<br>Fleurs et fruits décoratifs, buissonnant, il est parfait dans un petit jardin.<br>Mi ou sommet de berge                                                                                                                         |

|                                                                                     | NOM                                                           | FLORAISON                                                                                                                      | FEUILLAGE                                                                                                                         | FRUCTIFICATION        | REMARQUES                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Saule blanc</b><br><i>Salix alba</i><br>Arbre, 15-20m      | chatons (pieds mâles)<br>mars - avril                                                                                          | Feuille au revers argenté, feuillage léger<br> | capsule<br>mai - juin | Plein soleil à mi-ombre<br>Croissance forte<br>En têtard ou recépé.<br>Fixe la terre.<br>En sol humide.<br>Bas ou mi berge    |
|                                                                                     | <b>Saule marsault</b><br><i>Salix caprea</i><br>Arbre, 2-10 m |                                                                                                                                |                                                                                                                                   |                       | Plein soleil à mi-ombre<br>Croissance rapide,<br>Rustique.<br>En sol très frais et à exposition lumineuse.<br>Bas ou mi berge |
|  | <b>Saule marsault</b><br><i>Salix caprea</i><br>Arbre, 2-10 m | Chaton avant les feuilles, mars - avril<br> | vert clair<br>feuillage léger                                                                                                     | capsule<br>mai - juin | Plein soleil à mi-ombre<br>Croissance rapide,<br>Rustique.<br>En sol très frais et à exposition lumineuse.<br>Bas ou mi berge |
|                                                                                     | <b>Saule pourpre</b><br><i>Salix purpurea</i>                 |                                                                                                                                |                                                                                                                                   |                       | Plein soleil<br>Croissance forte                                                                                              |

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

## LES ARBUSTES

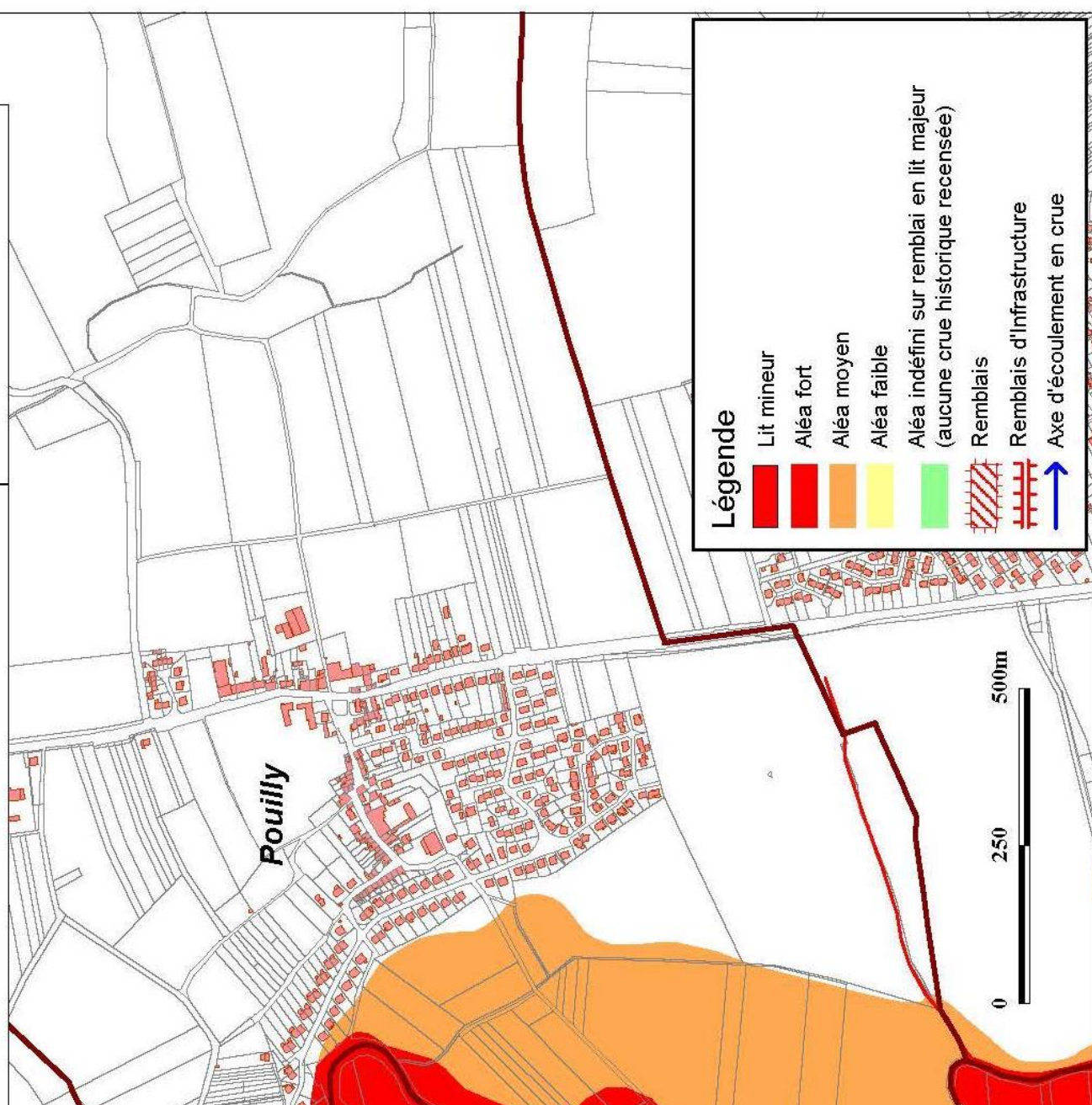
|                                                                                    |                                                                                         |                                                                                                                          | 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

|                                                                                    | NOM                                                                   | FLORAISON                                                                                                             | FEUILLAGE                                | FRUICTIFICATION                                            | REMARQUES                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                    | <b>Faux pistachier</b><br><i>Staphylea pinnata</i><br>Arbuste 5 m     | Fleurs blanches<br>et roses de mai à<br>juillet                                                                       |                                          | Fruits toxiques                                            | Plein soleil à mi-ombre<br>Croissance forte<br>Pour orner massifs et haies                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                    | <b>Framboisier</b><br><i>Rubus idaeus</i><br>Arbuste, 0,6-1,5 m       | blanche ou<br>verdâtre<br>mai - août                                                                                  |                                          | framboise<br>juillet - septembre                           | Plein soleil<br>Croissance rapide<br>Pour une haie gourmande...                                                                                                                                                                                                      |
|  | <b>Fusain d'Europe</b><br><i>Evonymus europaeus</i><br>Arbuste, 3-7 m | blanc verdâtre<br>avril - juin<br> | vert foncé, pourpre<br>orangé en automne | bonnet d'évêque,<br>rouge-orangé en<br>septembre - octobre | Plein soleil à mi-ombre<br>Croissance forte<br>Spectaculaire en automne avec son feuillage flamboyant, ses typiques fruits fuschia.<br>Le fusain est parfait en haie ou bosquet.<br>A tailler sévèrement à la plantation pour qu'il se ramifie bien. Bas ou mi berge |
|                                                                                    | <b>Genévrier commun</b><br><i>Juniperus communis</i>                  | Avril à mai                                                                                                           |                                          |                                                            | Plein soleil<br>Croissance faible<br>Parfait sur les talus rocailleux ou dans la haie<br>Le terrain bien drainé                                                                                                                                                      |

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

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

## ATLAS DES ZONES INONDABLES



Commune de  
**POUILLY**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Approbation initiale du PLU :  
17/05/2017

**DOCUMENT EN VIGUEUR :  
Modification simplifiée N°2  
DBM 31/05/2021**



## Les orientations d'aménagement et de programmation

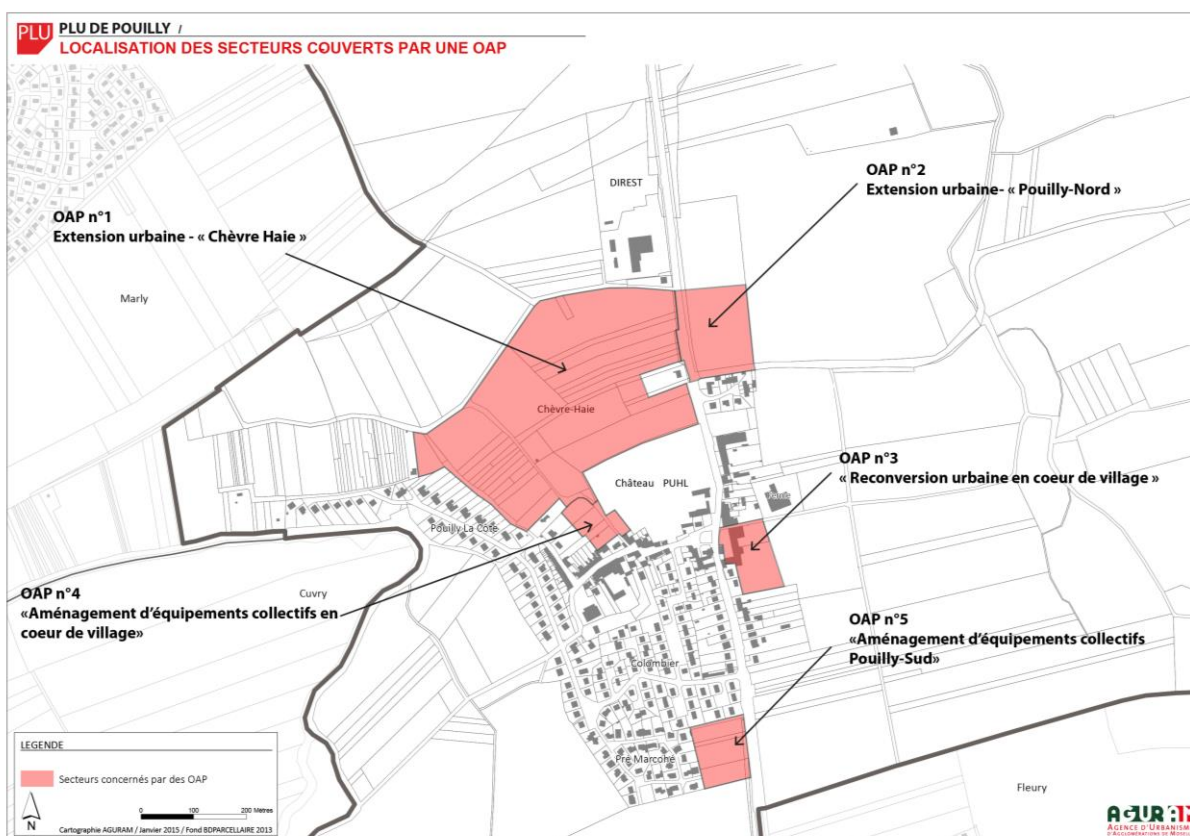
*Opposables à toute opération ou à tous travaux réalisés dans la commune, les orientations d'aménagement et de programmation définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité,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

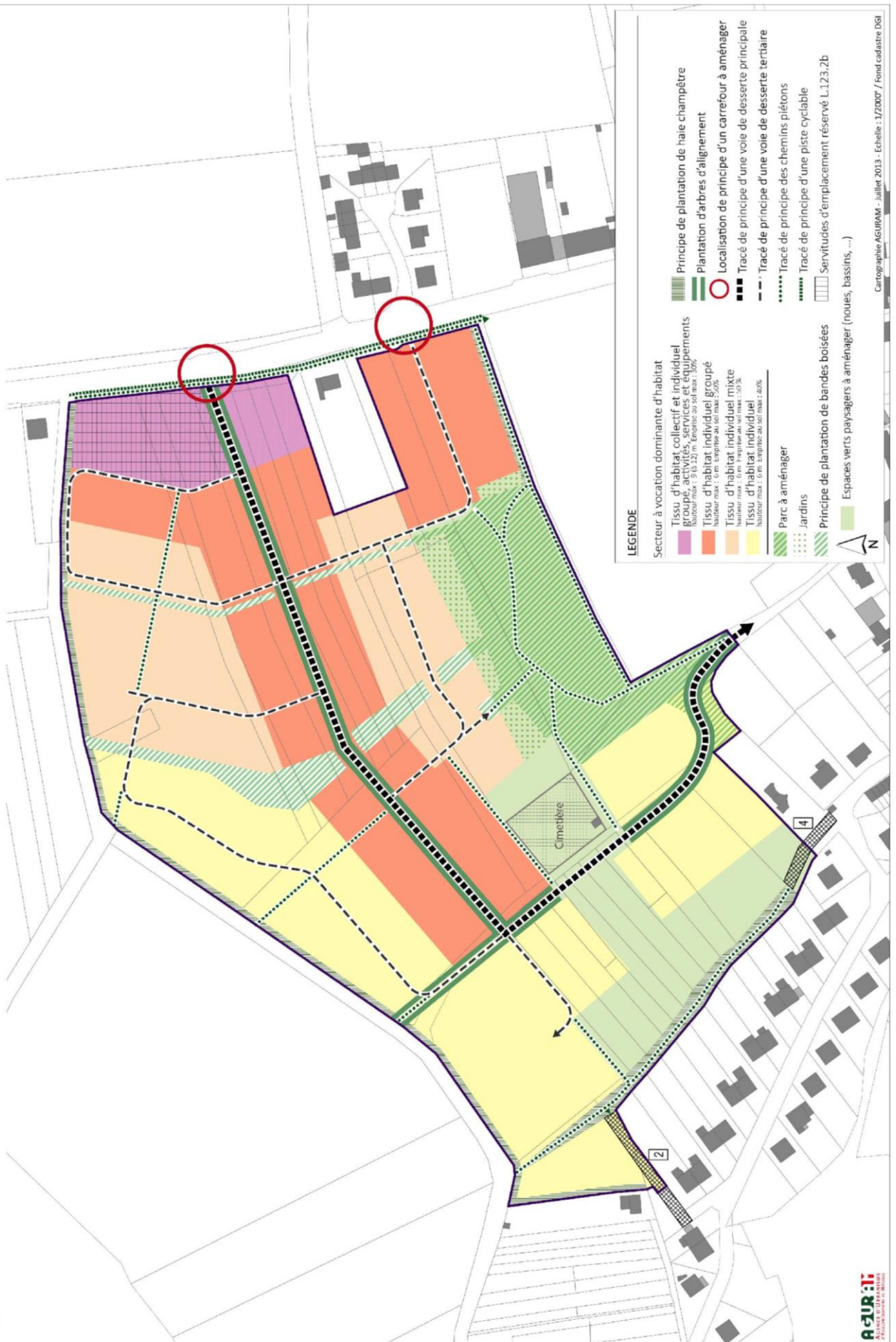
Ce document expose ainsi 5 grandes orientations d'aménagement et de programmation qui se réfère chacune à un site précis du territoire communal.



### 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 |



## 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 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 m<sup>2</sup> 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.



## 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 publics ou privés, notamment destinés à accueillir des activités sanitaires, sociales et médicales. Les constructions utiles à l'exercice de ces activités devront s'inscrire dans un projet d'urbanisme global.

Ses orientations spécifiques concernent :

### • **Accessibilité, desserte & stationnement**

- Une connexion 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 au réseau 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 principale d'activités de proximité et d'équipements collectifs nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif dans le but de satisfaire à un besoin d'intérêt général.

### • **Les perspectives de développement urbain ultérieur**

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

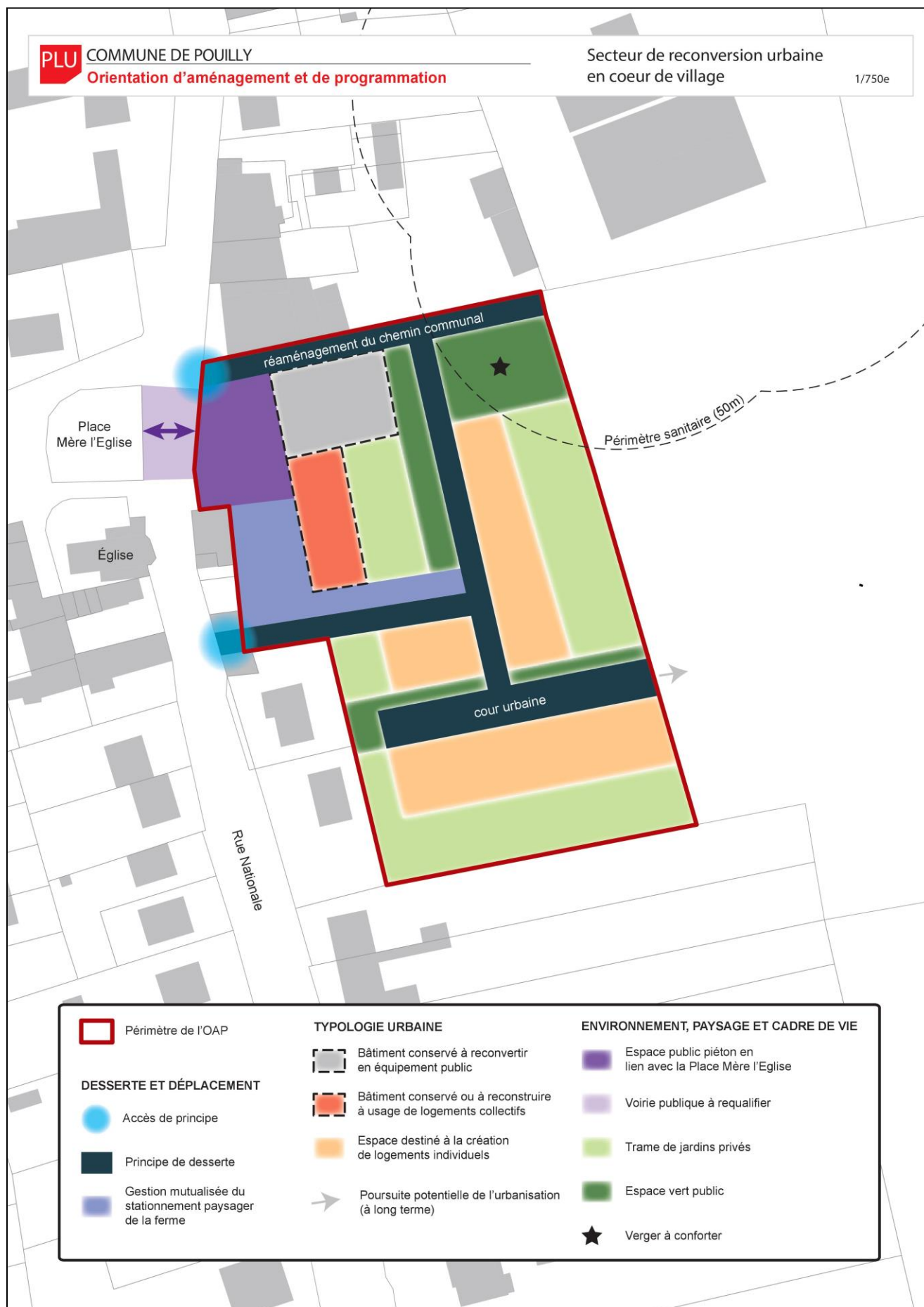


COMMUNE DE POUILLY

Orientation d'aménagement et de programmation

Secteur de reconversion urbaine  
en coeur de village

1/750e



### **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



COMMUNE DE POUILLY

Réflexions Orientations d'aménagements et de programmations

Reconversion des jardins  
chemin du Cimetière

1/750e



## **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.



COMMUNE DE POUILLY

Réflexions Orientations d'aménagements et de programmations

SECTEUR DE PROJET

D'EQUIPEMENTS POUILLY-SUD

1/750e



Cartographie AGURAM / Août 2016/ Fond BDTOPO 2015



## 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.