

PLAN LOCAL D'URBANISME DE FONTOY



Règlement complet

APPROBATION P.L.U. : 13 novembre 2009

APPROBATION DE LA 1^{ère} REVISION
SIMPLIFIEE PAR D.C.M. DU : 13 mai 2011

APPROBATION DE LA 1^{ère} DECLARATION
DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITE DU P.L.U. PAR D.C.M.
DU : 27 mai 2014



Atelier A4 architecture et urbanisme durables
Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte D.P.L.G.
8, rue du Chanolne Collin - 57000 Metz
Tél : 03 87 76 02 32 - Fax : 03 87 74 82 31
Web : www.atelier-a4.fr - E-mail : nvog@atelier-a4.fr

**Approbation de la modification n°1
Du Plan Local d'Urbanisme
Par DCM du : 13 décembre 2021**

Atelier d'Architecture et d'Urbanisme X AEQUO
François lombardi architecte DPLG
2 rue Saint Livier 57000-METZ
TEL/ 03 87 74 43 43 :
Email : lombardi.francois@wanadoo.fr

Accusé de réception en préfecture
057-215702267-20211230-PLU-modif-AR
Date de télétransmission : 30/12/2021
Date de réception préfecture : 30/12/2021

REGLEMENT P.L.U.

Rédaction du 20/07/2021

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES	page 3
Article 1. Champ d'application territorial du plan	page 4
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	page 4
Article 3. Division du territoire en zones	page 7
Article 4. Adaptations mineures	page 9
Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	page 9
Article 6. Sites Archéologiques	page 9
Article 7. Définition	page 10
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	page 11
Dispositions applicables à la zone U	page 12
Dispositions applicables à la zone Ux	page 23
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	page 28
Dispositions applicables à la zone 1 AU	page 29
Dispositions applicables à la zone 1 AUx	page 35
Dispositions applicables à la zone 1 AUz	page 41
Dispositions applicables à la zone 2 AU	page 52
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	page 55
Dispositions applicables à la zone A	page 56
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	page 62
Dispositions applicables à la zone N	page 63
ANNEXES	page 67/72

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

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 agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comporte une sous zone Aa où peuvent être autorisés les abris de jardins et une sous zone Ab qui correspond à une aire de stationnement pour les gens du voyages.

Cette zone comprend des secteurs affectés par des risques d'affaissements miniers. Les permis de construire pourront être refusés (notamment en zone d'affaissement brutal ou Cette zone comprend des secteurs affectés par des risques d'affaissements miniers. Les permis de construire pourront être refusés (notamment en zone d'affaissement brutal ou en zone de fontis) ou accordés sous réserve de l'observation des prescriptions spécifiques du PPRM (risques miniers).

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres "installations classées" indiqués sur les documents graphiques,
- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (DCM 26 octobre 2007).
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les activités industrielles, d'artisanat, de bureau ou de services, et de commerce, non liées aux activités agricoles.
2. Les dépôts de véhicules.
3. Les constructions à usage hôtelier et de restauration.
4. Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau sur les départementales n°58, n°59a et n°952.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, Ux, 1AU, 1AUx, 1AUz, 2AU).
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.
3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, Ux, 1AU, 1AUx, 2AU).
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation des carrières.
5. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
6. *Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-1 situées dans la partie limitée par « deux traits parallèles » des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPRM), risques miniers.*
7. *Les constructions à usage d'hébergement à condition qu'elles soient liées à des activités touristiques locales :*
 - *gîte rural et d'étape pour randonnés pédestres*
 - *ferme auberge*
 - *centre équestre*
8. *Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.*

9. *Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage, à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.*
10. *Les constructions ou installations à condition d'être liées à des équipements publics ou collectifs pour des activités de plein air, sportives, touristiques et de loisirs .*
11. *Dans le secteur Ab, toute installation qui s'avèrerait nécessaire à l'aménagement de l'aire de stationnement pour les gens du voyage.*
12. *L'exploitation de carrières sous réserve du réaménagement des terrains au terme de l'exploitation.*
13. *Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le Schéma Départemental.*
14. *Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.*

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

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

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1000m².

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. *Les constructions et leurs extensions ou installations doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :*
 - Autoroute 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie
 - RD : 30 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
 - VC et voie de desserte 10 mètres comptés depuis l'alignement de la voie

Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf pour le secteur Aa pour lequel l'emprise au sol maximale des abris est fixée à 20m² et l'application *des dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPRM), risques miniers.*

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Pas de prescription pour le secteur Aa pour lequel la hauteur maximale des abris est fixée à 3m au faîtage et l'application *des dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPRM), risques miniers.*

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) 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 matériaux, l'aspect et la couleur,
 - ▣ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - ▣ l'adaptation au sol.
2. Les abris à animaux seront en bois.
3. Les bâtiments en état manifeste de délabrement ou d'abandon ou non achevés doivent être démontés ou démolis avec une remise en l'état initial du terrain d'assise suite à un arrêté de péril.

4. Les coffrets de gaz et d'électricité devront être intégrés dans la façade ou dans la clôture si elle existe.
5. Les éléments utilisés pour le captage de l'énergie solaire sont autorisés

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription