

Tremblecourt

Département de Meurthe-et-Moselle

règlement
du PLU



Plan Local d'Urbanisme

Dossier de PLU approuvé le 27 septembre 2018
par la Communauté de Communes des Terres Toulaises



Aménagement du territoire
Urbanisme
Cartographie SIG

115 rue d'Alsace 88100 Saint-Dié-des-Vosges
03 29 56 07 59 eolis.todesco@orange.fr

agnès hausermann
architecte dplg

12, rue saint dizier - 54000 nancy
03 83 33 92 13 - www.studiolada.fr
agnes.hausermann@studiolada.fr
siret : RCS 834 734 311

sommaire


Mode d'emploi du règlement	3
Lexique	4
Titre 1 : Les dispositions générales	7
Titre 2 : Les dispositions applicables aux zones urbaines	13
Titre 3 : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser	25
Titre 4 : Les dispositions applicables aux zones agricoles	35
Titre 5 : Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	45

mode d'emploi du règlement

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en 5 chapitres :

- Chapitre 1 : Les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire
- Chapitre 2 : Les dispositions applicables aux zones urbaines (zones U)
- Chapitre 3 : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser (zones AU)
- Chapitre 4 : Les dispositions applicables aux zones agricoles (zones A)
- Chapitre 5 : Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (zones N)

En amont de la lecture de ce document, il est préférable d'effectuer :

- 
- 1** Une lecture des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal.
 - 2** Une lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est située votre parcelle. Vous y trouverez le corps de règles qui s'applique alors à votre parcelle. Des schémas illustrent les propos développés, ceux-ci ont une valeur informative et non réglementaire.
 - 3** Une lecture des annexes du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique qui rassemblent les dispositions réglementaires spécifiques ne relevant pas directement du PLU mais qui s'appliquent à certaines parcelles.

Par ailleurs, un lexique des termes techniques employés dans le règlement est disponible en début de document.

Dans le rapport de présentation du PLU, vous trouverez des éléments qui vous aideront dans la compréhension du corps des règles.

lexique

A

Accès : partie de terrain qui jouxte la voie de desserte (publique ou privée) ouverte à la circulation.

Acrotère : l'acrotère dans le cas des toits terrasses - à l'opposé du faîtage - est la partie la plus basse évacuant les eaux de pluies.

Affouillement (du sol) : extraction en terre ferme dont le but premier n'est pas l'extraction de matériaux, mais la réalisation d'une excavation pour un usage particulier.

Alignement : limite du domaine public au droit des parcelles privées.

Annexe : construction de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines. Les constructions annexes bénéficient parfois de règles spécifiques dans le règlement de la zone concernée.

Assainissement individuel : filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

C

Clôture : toute édification d'un ouvrage (haie, portail, clôtures à claire voie, grilles et grillage...) visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives de propriété.

Construction à vocation agricole : local affecté au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de gardiennage de l'agriculteur.

E

Eaux pluviales : eaux de pluies recueillies sur les toitures et les surfaces imperméables.

Eaux usées : ensemble des eaux usées (eaux ménagères et eaux provenant d'une activité).

Égout de toiture : l'égout de toiture (ou acrotère dans le cas des toits terrasses) - à l'opposé du faîtage - est la partie la plus basse évacuant les eaux de pluies.

Emprise au sol d'une construction : surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain d'assiette du projet. Elle correspond à la projection verticale de la ou des constructions au sol, débords de toiture compris (balcons, débords de toiture).

Espace libre : espace non bâti en superstructure, minéral ou végétal. Sont exclus des espaces libres les allées, circulations automobiles et surfaces destinées au stationnement.

Espace vert : espace non bâti en superstructure permettant un aménagement végétal (engazonnement, arbustes, arbres).

Exhaussement (du sol) : remblaiement de terrain.

Extension : agrandissement de la construction principale ou construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci avec communication entre l'existant et l'extension.

F

Façade : toutes faces verticales en élévation d'un bâtiment en excluant les soubassements et les parties enterrées de ce dernier.

Faitière (ou faitage) : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

I

Implantation : distance en tout point de la construction. L'implantation vaut prise en compte des débords de toits, balcons et de tout point de la construction.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) : installation fixe dont l'exploitation présente des risques pour l'environnement et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la nature et l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que les éléments du patrimoine archéologique.

L

Limite séparative : désigne toute limite parcellaire d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non, par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants. Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement) ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

P

Parcelle cadastrale : portion de territoire d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, située dans une même commune, une même section et un même lieu-dit. Une parcelle cadastrale est identifiée par l'association de sa (ou ses) lettre(s) de section et d'un numéro cadastral attribués par section.

S

Servitude d'utilité publique : servitude particulière selon les règles propres à chacune des législations en cause et fondée sur la préservation de l'intérêt général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété. Elle s'impose aux règles du PLU.

T

Terrain (ou unité foncière) : îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Terrain naturel : le sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.

U

Unité foncière (ou terrain) : îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

V

Voie publique ouverte à la circulation générale : tout espace affecté à la circulation générale par un aménagement spécial et à tous modes de déplacement permettant la desserte de l'espace. Toutefois, les cheminements « doux », les servitudes de passage et les voies ferrées du domaine SNCF ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 6 du règlement des zones. Il en est de même des espaces dont l'aménagement réserve l'usage à un seul mode de déplacement, à l'exclusion de tout autre.

titre I.

les dispositions générales

les dispositions générales

ARTICLE 1 : Champ d'application territoriale du plan local d'urbanisme

Le présent règlement du plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Tremblecourt. Les normes édictées par le présent règlement s'appliquent à tous travaux indépendamment de leur soumission à un régime d'autorisation ou de déclaration de travaux.

ARTICLE 2 : Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.
2. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...
3. Le Droit de Préemption Urbain porte sur les zones urbaines et sur les zones d'urbanisation future délimitées par le document graphique du PLU. Le plan des zones touchées par le droit de préemption urbain figure dans les annexes du PLU.
4. Le Permis de Démolir porte sur les zones urbaines et sur les zones d'urbanisation future délimitées par le document graphique du PLU.
5. Les clôtures érigées en limite du domaine public relèvent du régime déclaratif.
6. Les éléments remarquables du patrimoine identifiés sur le document de zonage doivent être préservés de toute destruction.
7. Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont reportés sur le document graphique du PLU par une trame particulière. La liste détaillée des emplacements réservés figure en annexe du PLU. Conformément au code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
8. Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme sont susceptibles d'être modifiées si elles sont impactées par une ou plusieurs servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol dont la liste et la cartographie figurent en annexe du PLU.
9. Patrimoine archéologique : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, ou par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

10. Concernant la prise en compte du risque sismique, le zonage parasismique de la France place la commune de Tremblecourt en zone de sismicité 1 dite très faible. A noter qu'aucune contrainte en matière d'urbanisme ne s'applique concernant ce risque.

ARTICLE 3 : La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en 4 zones : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles (N).

Les différentes zones sont elles-mêmes divisées en secteurs dans lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique donc, à l'exception des prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

1. Les zones urbaines – dites zones U :

Les zones urbaines concernent les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble. Les constructions nouvelles pouvant y être admises doivent permettre la diversité urbaine et la mixité sociale.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du présent règlement sont :

- La zone **UA** qui correspond au bâti ancien de Tremblecourt.
- La zone urbaine **UB** qui correspond aux extensions urbaines récentes sous la forme pavillonnaire. Une partie de la zone UB sur le chemin de Rosières fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

2. Les zones à urbaniser – dites zones AU :

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone à urbaniser est divisé en 2 secteurs auxquels s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du présent règlement :

- Le secteur **1AUa** – impasse des Noyers - à urbaniser à court terme et faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.
- Le secteur **1AUb** – chemin de Rosières - à urbaniser à court terme et faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

3. Les zones agricoles – dites zones A :

Les zones agricoles recouvrent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du présent règlement correspondent aux espaces agricoles pouvant, sous conditions, accueillir des constructions et installations liées aux activités agricoles (préservation de la valeur agronomique des terres agricoles).

La zone A est divisée en plusieurs secteurs :

- Le secteur **A** dans lequel sont autorisées les constructions et les installations liées aux activités agricoles.
- Le secteur **Aa** qui regroupe les secteurs agricoles ayant vocation à demeurer inconstructibles.

4. Les zones naturelles – dites zones N :

Les zones naturelles regroupent des secteurs, équipés ou non, à protéger soit en raison :

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

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du présent règlement correspondent aux espaces naturels, sans valeur agronomique reconnue.

La zone N est divisée en plusieurs secteurs :

- Le secteur **N** qui correspond à des espaces naturels qui se localisent au cœur des espaces agricoles.
- Le secteur **Nf** qui regroupe les grands massifs forestiers de la commune.
- Le secteur **Nh** qui est calibré sur les constructions isolées en zone naturelle.
- Le secteur **Nj** qui correspond aux arrières des habitations et dans lequel seules sont autorisées les annexes.
- Le secteur **Ni** qui est calibré sur un projet de développement touristique et qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.
- Le secteur **Nv** qui correspond aux espaces de vergers – anciens et actuels – sur les pourtours du village.

ARTICLE 4 : Les adaptations mineures

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 : La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Conformément au Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition règlementaires contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisé, sauf dispositions contraires du présent règlement et sous certaines conditions, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

titre 2.

les dispositions
applicables aux
zones urbaines

