



PLAN LOCAL D'URBANISME



D

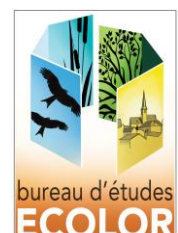
REGLEMENT ECRIT

Document conforme à la **Délibération du Conseil
Communautaire Meurthe Mortagne Moselle**
portant arrêt de la révision du **PLU de Gerbéviller**
du 27 mai 2025

Le Président



Affaire suivie par : **Nathalie GOUGELIN**
Cartographie **Stéphanie BACH**





TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de GERBÉVILLER.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées 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 urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

La **zone urbanisée U** est constituée par les secteurs suivants :

Ua : le centre ancien

Ub : les secteurs de bâti récent

Ubl : un secteur de densification et d'extension

Ue : le secteur lié aux équipements publics

II - LES ZONES A URBANISER

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La **zone à urbaniser AU** est constituée par les zones :

IAU : zone à urbaniser à court moyen terme

IAUX : zone à urbaniser à vocation d'activités

III - LES ZONES AGRICOLES

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 agricole A**

IV- LES ZONES NATURELLES

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 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.

La **zone naturelle N** comprend des secteurs

Nj : secteurs naturels jardins

NL : secteurs de loisirs

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques.

3. LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

La liste est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment **les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.**

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les **deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.**

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées

- **au logement principal, secondaire ou occasionnel** des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
- **les maisons individuelles et les immeubles collectifs.**

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées

- **à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.** Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les **7 sous-destinations** suivantes

- **artisanat et commerce de détail**

les **constructions commerciales** destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les **constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.**

- **restauration**

les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- **commerce de gros,**

les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- **cinéma,** construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

- **hôtels,**

- **autres hébergements touristiques,**

les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les 7 sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,

les constructions destinées à assurer une mission de service public.

- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,

recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- salles d'art et de spectacles,

les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- équipements sportifs,

recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- lieux de culte,

- autres équipements recevant du public.

les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les 5 sous-destinations suivantes :

Industrie,

les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt,

les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau,

les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition.

les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Cuisine dédiée à la vente en ligne.

4. LEXIQUE

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un **lexique national de l'urbanisme** visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les définitions sont reprises ci-dessous.

Accès

L'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exerce les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction existante ou à édifier.

Acrotère

Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Carport

Abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitations légères de loisirs

Selon l'article R111-37 du code de l'urbanisme : « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

5. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables au territoire.

5.1 Les servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes d'utilité publique du règlement affectant l'utilisation et l'occupation des sols ainsi que leurs effets est définie dans les documents annexes du Plan Local d'Urbanisme.

5.2 Emplacements réservés

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des emplacements réservés. Les dits emplacements réservés figurent en annexe du règlement, avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se trouve sur le plan de zonage.

5.3 Périmètres particuliers

Périmètre de préemption urbain

En application de l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme, et par délibération du Conseil Municipal est institué un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines du territoire de la commune.

5.4 Application du règlement aux constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui sont étrangers aux règles méconnues ou qui rendent la construction plus conforme à ces dispositions.

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

5.5 Adaptations mineures

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

5.6 Dérogations

En application de l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra, par décision motivée, accorder de dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille d'abord l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et de Maire ou du Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En application de l'article L152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pourra, par décision motivée, dans les limites fixées par décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. La mise en oeuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. La mise en oeuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. La mise en oeuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

5.7 La prévention des risques

Le risque inondation

PPRI de la Mortagne

Le risque cavités

De nombreuses cavités souterraines sont recensées sur la commune de GERBEVILLER. Il s'agit de 89 cavités exclusivement d'origine naturelle.

L'aléa retrait-gonflement des argiles

Le ban communal de Gerbéviller est concerné par un niveau moyen de cet aléa.

La cartographie est présentée dans le rapport de présentation du P.L.U.

Les règles édictées dans le guide de recommandation relatif au retrait-gonflement des argiles devront être prises en compte (guide en annexe du PLU). Il pourra être complété par les fascicules de l'Institut Français des Sciences et Technologies des Transports et des Réseaux (IFSTAR) disponibles sur le site de la Préfecture.

Ci-joint le lien pour prendre connaissance des contraintes induites par la réglementation nationale en matière de retrait et gonflement des argiles :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

L'aléa sismique

La commune est en zone de sismicité très faible. Aucune disposition particulière n'est à mettre en oeuvre.

Le risque radon

Conformément à l'article D1333-32 et suivants du code de la santé publique, les catégories d'immeubles concernés par l'obligation de mesurage de l'activité volumique en radon **suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon sont :**

En zones 1 et 2, les établissements d'enseignement y compris les bâtiments d'internat, les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans, les établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement, les établissements thermaux et les établissements pénitentiaires, lorsque les résultats de mesurages existants dans ces établissements dépassent le niveau de référence.

Présence de forêt

La commune souhaite appliquer la nouvelle préconisation de l'ONF par rapport à l'interdiction de construire dans une bande de 50 m par rapport à la lisière de la forêt (auparavant cette bande était de 30 m).

Risques technologiques

En cas de reconversion **d'anciens sites industriels** une vigilance doit être portée sur la qualité des sols et une étude des sols réalisée.

5. 8 Disposition en U en AU

Il ne sera pas fait application de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, en zone U et AU, **l'analyse sera faite lot par lot** et non sur le périmètre complet de la zone ou du secteur.

Pour rappel :

L'article R151-21

- Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article [L.151-15](#), qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

*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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, **sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.***

5.9 Dispositions

La commune de Gerbéviller est concernée notamment par la RD 914 et la RD 148 classées route à grande circulation.

5.10 Continuités écologiques

La bonne prise en compte de la conservation, de la restauration et de la création des continuités écologiques dans les documents de planification est régie par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme et également par les articles R 371-20-II et R 371-20-I du Code de l'Environnement.

Le règlement peut identifier et localiser des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique selon l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Selon le R 151-43 du code de l'urbanisme :

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :...

5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;

Le SDAGE impose de rendre inconstructible une bande de 6mètres de part et d'autre des cours d'eau.

Pour les plantations et aménagements paysagers, les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel régional de Lorraine en annexe du PLU et au guide du RNSA consultable en mairie.

5.11 Eléments de patrimoine à préserver

Selon l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

5.12 Stationnement

Article L151-33

Lorsque le règlement impose la réalisation **d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés**, celles-ci peuvent être **réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat**.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa,

il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

L'environnement immédiat se situe dans un rayon de 300 m par rapport à la parcelle du projet.

Article L151-31

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Article L151-30

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des **obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux**, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.

Article L113-18

Toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;

2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;

3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Stationnement des vélos et deux roues

Des emplacements destinés au stationnement des véhicules à deux roues doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins). Ces emplacements doivent être réservés à cet usage et être aisément accessibles.

En fonction de la destination des constructions, les espaces à réaliser seront exprimés soit en mètres carrés (dans le cas d'un local fermé), soit en nombre de places.

Les places peuvent également correspondre à des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Pour les établissements recevant du public :

– Pour 25 m² de surface de plancher, il doit être créé 2 places de stationnement dédiées aux cycles ou 2 m², sous forme d'abri à vélos ou d'arceaux.

Pour les surfaces destinées aux bureaux :

– Pour 100 m² de surface de plancher, il doit être créé 4 places de stationnement dédiées aux cycles ou 4 m².

Lors de la création ou de la réhabilitation d'un immeuble collectif (quelles que soient la vocation et la destination de l'immeuble), il est demandé de réserver un local pour le stockage des cycles et des poussettes à destination des occupants. Ce local pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou constituer une entité indépendante.

Il devra être dimensionné à raison d'un vélo par logement au minimum avec un ratio minimal de 0,75 m² de surface de local par vélo.

5.13 Collecte déchets ménagers

En cas de lotissement, de construction d'un immeuble neuf ou d'aménagement divers, l'Autorité compétente émet un avis et des recommandations techniques sur les espaces à prévoir pour la collecte des déchets (voirie, aire de retournement, locaux ou espaces poubelles, point d'apport volontaire) lors de l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols.

5.14 Les clôtures

Les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable, la commune ayant délibéré dans ce sens.

De plus, selon l'article L372-I, **Loi n°2023-54 du 2 février 2023 - art. I**

Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les espaces naturels **permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages**. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-I du code général des collectivités territoriales, par le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse prévu aux articles L. 4424-9 à L. 4424-15-I du même code, par le schéma d'aménagement régional pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévu à l'article L. 4433-7 dudit code ou par le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-I du code de l'urbanisme.

Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1er janvier 2027. Tout propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire. Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures

réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative. Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis au présent article.

Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- 2° Aux clôtures des élevages équin ;
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- 8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- 9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme est soumise à déclaration.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

La **zone urbanisée U** est constituée par les secteurs suivants :

Ua : le centre ancien

Ub : les secteurs de bâti récent

Ubl : un secteur de densification et d'extension

Ue : les secteurs liés aux équipements publics

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Il ne sera pas fait application du R 151-21 du Code de l'Urbanisme : **l'analyse sera faite lot par lot** et non sur le périmètre complet de la zone ou du secteur.

Le secteur Ua

Dans le secteur concerné par le PPRi de la Mortagne, les occupations et utilisations du sol mentionnées en section I sont autorisées à conditions de respecter les prescriptions édictées dans le PPRi de la Mortagne, annexé au PLU.

Section I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir, sur les secteurs indiqués par « ★ »,
- les travaux touchant la façade et/ou la toiture sont soumis à déclaration préalable.

I. Les occupations et utilisations du sol interdites sont

- I.1. La destination "**exploitation agricole et forestière**" ;
- I.2. La sous-destination "**commerce de gros**" ;
- I.3. La sous-destination "**industrie**" : **sauf les constructions autorisées au 2.1** ;
- I.4 La sous destination "**entrepôts**".

2. Les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

2.1 Dans la sous-destination "industrie" : les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, sont autorisées, à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances au voisinage.

Les éventuelles activités seront autorisées à condition

- d'être compatibles avec le caractère d'habitat résidentiel de la zone et
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) et qu'elles présentent un aspect architectural en harmonie avec l'échelle et les matériaux des constructions environnantes.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

Travaux, installations et aménagements interdits :

- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- les stationnements collectifs de caravanes non clos et non couverts,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité autorisée dans la zone,
- les stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires).

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 règles concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Sur les secteurs du repérés au plan par le symbole ▲▲▲▲▲, **le front bâti sera maintenu ainsi que la mitoyenneté.**

Les constructions devront être édifiées **en harmonie avec les constructions voisines avec l'égout de toiture à plus ou moins un mètre de hauteur par rapport à l'égout de toiture d'une des maisons voisines.**

La mitoyenneté ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade sur rue supérieure à 12 m pour lesquelles l'implantation ne sera obligatoire que sur une limite séparative. Dans ce cas, si une largeur de façade est laissée libre sur rue, un mur opaque avec possibilités de percements (porches...) d'une hauteur de 2,00 m minimum sera édifié à l'alignement

Lorsqu'une construction ou un mur faisant office de façade est édifié(e) en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en limite ou en recul par rapport à ces limites. (Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives).

Si aucune indication n'apparaît sur le plan, 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.

Dans le cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, celle-ci est autorisée sous réserve :

- de ne pas entraver la circulation automobile, piétonne ou cycliste,
- de respecter la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- d'avoir l'autorisation de surplomb de la voie publique.
- de ne pas entraver l'occupation actuelle du sol (réseaux, candélabres, mobilier urbain,...)

Les constructions devront être édifiées **en limite ou en recul d'au moins 3 mètres** des limites séparatives de l'unité foncière, excepté pour les annexes.

La hauteur maximale des constructions en façade avant ne devra pas excéder **12 mètres au faitage et 6,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses**, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

Cette hauteur est mesurée au niveau du terrain naturel au droit du faitage.

Pour l'acrotère, cette hauteur est mesurée au milieu de la façade sur rue au niveau du terrain naturel.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3,5 mètres toutes superstructures comprises.

Dans le cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, il sera possible de déroger à cette règle (façades et toitures), conformément à l'article L152-5 du code de l'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à ces règles.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

En application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et après la prise d'une délibération par la commune, le permis de démolir s'applique

Pour les éléments de paysage repérés au plan ★ (type éléments de façades) :

- la démolition, la destruction de tout élément de paysage repéré au plan est interdite,
- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de patrimoine urbain sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

La coloration des façades des constructions devra s'inspirer du nuancier établi par le CAUE 54 (consultable en mairie), à l'exception des matériaux destinés à rester bruts.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts.

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer le plus étroitement possible au profil du terrain.

Pour les bâtiments sur rue, **leur faitage principal sera orienté selon l'axe de la voie**, excepté dans le cadre de la réhabilitation de constructions ayant déjà un pignon sur rue.

Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent **l'aspect et la coloration des tuiles de tons rouges**, excepté pour les annexes, les vérandas, et les équipements liés aux énergies renouvelables ainsi que pour les édifices publics, type Eglise (toiture en ardoise par exemple)

Les toitures terrasses et toitures à un pan sont interdites, excepté pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts.

Les volets roulants et les portes de garage sont autorisés si le caisson n'est pas en saillie sur la façade visible depuis la voie publique.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Les espaces libres devront être entretenus et végétalisés.

La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2 mètres de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel ainsi que les haies végétales.

II.4 Stationnement :

Les emplacements de stationnement extérieur seront perméables.

Pour les **constructions nouvelles à usage d'habitation** : l'emplacement minimum par logement est demandé.

Pour les travaux conduisant à la création de logements dans l'enveloppe des bâtiments existants, il ne sera pas demandé de nouvelle place de stationnement.

Le stationnement des vélos sera réalisé en fonction des possibilités techniques

Pour les constructions nouvelles à usage de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics ou privés, professions libérales :

l'emplacement pour 50m² de Surface de plancher, excepté dans le cadre d'un changement de destination.

- autres équipements :

Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

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.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins **3,5 mètres minimum d'emprise**.

Pour les voies en impasse, prévoir une aire de retournement avec un rayon de giration suffisant pour les véhicules affectés aux services publics (ramassage des ordures ménagères et lutte contre l'incendie)

- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

III.2 Desserte par les réseaux :

- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est imposée pour les nouvelles constructions, excepté des contraintes techniques particulières.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées et qu'ils respectent la législation en vigueur.

Le secteur Ub

Dans le secteur concerné par le PPRi de la Mortagne, les occupations et utilisations du sol mentionnées en section I sont autorisées à conditions de respecter les prescriptions édictées dans le PPRi de la Mortagne, annexé au PLU.

Section I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir, sur les secteurs indiqués par « ★ »,
- les travaux touchant la façade et/ou la toiture sont soumis à déclaration préalable.

I. Les occupations et utilisations du sol interdites sont

I.1. La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** »

I.2. La sous-destination "**commerce de gros**",

I.3. La sous-destination "**industrie**" : **sauf les constructions autorisées au 2.1,**

I.4 La sous-destination "**entrepôts**".

I.5 La sous-destination "**centre de congrès et d'exposition** ».

2. Les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

2.1 Dans la sous-destination "industrie" : les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances au voisinage.

Les éventuelles activités seront autorisées à condition

- d'être compatibles avec le caractère d'habitat résidentiel de la zone et
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) et qu'elles présentent un aspect architectural en harmonie avec l'échelle et les matériaux des constructions environnantes.

Travaux, installations et aménagements interdits :

- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- les stationnements collectifs de caravanes non clos et non couverts,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité autorisée dans la zone,
- les stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires).

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 règles concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Si aucune indication n'apparaît sur le plan, les façades sur rue des constructions principales devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum et 10 mètres maximum** de la voie publique sauf pour les chemins piétonniers.

Les constructions devront être édifiées **en limite ou en recul d'au moins 3 mètres** des limites séparatives de l'unité foncière, excepté pour les annexes.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder **12 mètres au faitage et 6,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses**, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faitage. Et au milieu de la façade sur rue pour l'acrotère.

Dans le cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, il sera possible de déroger à cette règle (façades et toitures), conformément à l'article L152-5 du code de l'urbanisme.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer le plus étroitement possible au profil du terrain.

En application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique pour les éléments de paysage repérés au plan ★ (type éléments de façades) :

- la démolition, la destruction de tout élément de paysage repéré au plan est interdite,
- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de patrimoine urbain sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

La coloration des façades des constructions devra s'inspirer du nuancier établi par le CAUE 54 (consultable en mairie), à l'exception des matériaux destinés à rester bruts.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

La hauteur des clôtures en limite du domaine public

La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à **0,65 mètre** de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

Les clôtures, y compris les éléments à clairevoie ou les haies végétales, ne devront pas dépasser 1,5 mètres de hauteur maximum.

La hauteur des clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative sont limitées à 2 mètres de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel avant toute construction.

II.4 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

La perméabilisation des emplacements de stationnement sera à privilégier.

- **constructions à usage d'habitation** : 2 emplacements minimum par logement

- **constructions à usages de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics ou privés, professions libérales,**

1 emplacement pour 50m² de Surface de plancher

- **autres équipements** :

Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

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.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins **5 mètres minimum d'emprise**.

Pour les voies en impasse, prévoir une aire de retournement avec un rayon de giration suffisant pour les véhicules affectés aux services publics (ramassage des ordures ménagères et lutte contre l'incendie)

- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

III.2 Desserte par les réseaux :

- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsque celui-ci existe (zone d'assainissement collectif) avec séparation des eaux usées et des eaux de pluie sur la parcelle privée et avec un regard de visite en limite de propriété.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction ou installation devra disposer d'une installation d'assainissement non collectif dans le cas contraire (en zone d'assainissement non collectif).

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est imposée pour les nouvelles constructions, excepté des contraintes techniques particulières.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées et qu'ils respectent la législation en vigueur.

Le secteur Ubl

Il s'agit d'une zone urbaine de densification et d'extension qui fera l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble et qui devra respecter les **Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

Il ne sera pas fait application du R 151-21 du Code de l'Urbanisme : **l'analyse sera faite lot par lot** et non sur le périmètre complet du secteur.

Section I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- les travaux touchant la façade et/ou la toiture sont soumis à déclaration préalable.

1. Les occupations et utilisations du sol interdites sont

1.1. La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** »

1.2. La sous-destination "**commerce de gros**",

1.3. La sous-destination "**industrie**" : **sauf les constructions autorisées au 2.1** :

1.4 La sous-destination "**entrepôts**".

2. Les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

2.1 Dans la sous-destination "industrie" : les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances au voisinage.

Les éventuelles activités seront autorisées à condition

- d'être compatibles avec le caractère d'habitat résidentiel de la zone et
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) et qu'elles présentent un aspect architectural en harmonie avec l'échelle et les matériaux des constructions environnantes.

Travaux, installations et aménagements interdits :

- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- les stationnements collectifs de caravanes non clos et non couverts,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité autorisée dans la zone,
- les stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires).

3. Conditions d'urbanisation de la zone

Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 règles concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Les façades sur rue des constructions principales devront être édifiées **en recul de 3 mètres minimum** de la voie publique sauf pour les chemins piétonniers.

Les constructions devront être édifiées **en limite ou en recul d'au moins 3 mètres** des limites séparatives de l'unité foncière, excepté pour les annexes. Par contre **aucune construction à moins de 3 mètres par rapport à la limite séparative avec la parcelle n°3 section AH.**

De plus sur la limite séparative avec la parcelle n°3 section AH, **un mur de 2 mètres de haut sera érigé en cas de construction sur la zone.**

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder **12 mètres au faitage** et **6,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses**, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.... Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faitage. Et au milieu de la façade sur rue pour l'acrotère.

Dans le cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, il sera possible de déroger à cette règle (façades et toitures), conformément à l'article L152-5 du code de l'urbanisme.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer le plus étroitement possible au profil du terrain.

La coloration des façades des constructions devra s'inspirer du nuancier établi par le CAUE 54 (consultable en mairie), à l'exception des matériaux destinés à rester bruts.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

La hauteur des clôtures en limite du domaine public

La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à **0,65 mètre** de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

Les clôtures, y compris les éléments à clairevoie ou les haies végétales, ne devront pas dépasser 1,5 mètres de hauteur maximum.

La hauteur des clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative sont limitées à 2 mètres de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel avant toute construction.

II.4 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

La perméabilisation des emplacements de stationnement sera à privilégier.

- constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par tranche de **50m²** de surface de plancher entamée avec **un minimum de 2 places par logement** dont au moins 1 à l'extérieur sur la parcelle

Pour les travaux conduisant à la création de logements (neufs ou rénovés), il sera demandé 1 place de stationnement supplémentaire, pour la tranche de 2 à 4 logements, et 2 emplacements supplémentaires à partir de 5 logements.

- constructions à usages de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics ou privés, professions libérales,

1 emplacement pour 50m² de Surface de plancher

- autres équipements :

Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

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.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins **4 mètres minimum d'emprise**.

Pour les voies en impasse, prévoir une aire de retournement avec un rayon de giration suffisant pour les véhicules affectés aux services publics (ramassage des ordures ménagères et lutte contre l'incendie)

- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

III.2 Desserte par les réseaux :

- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsque celui-ci existe (zone d'assainissement collectif) avec séparation des eaux usées et des eaux de pluie sur la parcelle privée et avec un regard de visite en limite de propriété.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction ou installation devra disposer d'une installation d'assainissement non collectif dans le cas contraire (en zone d'assainissement non collectif).

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est imposée pour les nouvelles constructions, excepté des contraintes techniques particulières.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées et qu'ils respectent la législation en vigueur.

Le secteur Ue

secteur lié aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Section I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

I. Les occupations et utilisations du sol interdites sont

I.1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière ».

I.2. La sous-destination "commerce de gros".

I.3. La sous-destination "industrie" : sauf les constructions autorisées au 2.1 ;

I.4 La sous-destination "entrepôts".

2. Les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition sont

2.1. Dans la destination de construction « habitation » :

Le logement à condition qu'il s'agisse du logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) et à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité.

2.2 Dans la sous-destination "industrie" : les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances au voisinage.

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Les façades des constructions devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** de la voie publique sauf pour les chemins piétonniers.

Les constructions devront être édifiées **en limite ou en recul d'au moins 3 mètres** des limites séparatives de l'unité foncière, excepté pour les annexes.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer le plus étroitement possible au profil du terrain.

La coloration des façades des constructions devra s'inspirer du nuancier établi par le CAUE 54 (consultable en mairie), à l'exception des matériaux destinés à rester bruts.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.
Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel régional de Lorraine en annexe du PLU.
Les haies mono-spécifiques sont interdites.

II.4 Stationnement :

Les équipements exceptionnels devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

Se reporter aux autres règles présentes dans les dispositions générales.

III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

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.

- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements

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

III.2 Desserte par les réseaux :

- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement avec séparation des eaux usées et des eaux de pluie sur la parcelle privée et avec un regard de visite en limite de propriété.

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est imposée pour les nouvelles constructions, excepté des contraintes techniques particulières.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées et qu'ils respectent la législation en vigueur.

TITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

La zone IAU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Il ne sera pas fait application du R 151-21 du Code de l'Urbanisme : **l'analyse sera faite lot par lot** et non sur le périmètre complet de la zone ou du secteur.

Il s'agit d'une zone urbaine d'extension qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses.

Elle fera l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps, qui devra respecter les **Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

Section I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- les travaux touchant la façade et/ou la toiture sont soumis à déclaration préalable.

1. Les occupations et utilisations du sol interdites sont

1.1. La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** »

1.2. La sous-destination "**commerce de gros**",

1.3. La sous-destination "**industrie**" : **sauf les constructions autorisées au 2.1** :

1.4 La sous-destination "**entrepôts**".

2. Les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

2.1 Dans la sous-destination "industrie" : les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances au voisinage.

Les éventuelles activités seront autorisées à condition

- d'être compatibles avec le caractère d'habitat résidentiel de la zone et
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) et qu'elles présentent un aspect architectural en harmonie avec l'échelle et les matériaux des constructions environnantes.

Travaux, installations et aménagements interdits :

- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- les stationnements collectifs de caravanes non clos et non couverts,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité autorisée dans la zone,
- les stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires).

3. Conditions d'urbanisation de la zone

- Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,

- Les équipements publics nécessaires à l'opération doivent être réalisés.

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 règles concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Les façades des constructions à usage d'habitation devront être édifiées **en recul de 3 mètres minimum** de la voie publique.

Si la parcelle est à l'angle de plusieurs rues, une des façades de la construction à usage d'habitation devra être en recul minimum de 3 mètres, et les autres en recul minimum de 2 mètres.

Les annexes ne sont pas autorisées à l'avant de l'alignement de la façade.

Les constructions devront être édifiées **en limite ou en recul d'au moins 3 mètres** des limites séparatives de l'unité foncière, excepté pour les annexes.

La hauteur maximale de toutes les constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder **9 mètres au faitage ou 6,5 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses**.

Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faitage, et au milieu de la façade sur rue pour l'acrotère.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer le plus étroitement possible au profil du terrain.

Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune notamment en ce qui concerne le modèle architectural, l'implantation et l'intégration paysagère.

La coloration des façades des constructions devra **s'inspirer du** nuancier établi par le CAUE 54 (consultable en mairie), à l'exception des matériaux destinés à rester bruts.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**. Les places de stationnement non imperméabilisées peuvent être comptabilisées dans ce %.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

La hauteur des clôtures en limite du domaine public

La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à **0,65 mètre** de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

Les clôtures, y compris les éléments à clairevoie ou les haies végétales, ne devront pas dépasser 1,5 mètres de hauteur maximum.

La hauteur des clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative sont limitées à 2 mètres de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel avant toute construction.

II.4 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat.

Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par tranche de **50m²** de surface de plancher entamée avec **un minimum de 3 places par logement** dont au moins 1 à l'extérieur sur la parcelle

Pour les travaux conduisant à la création de logements (neufs ou rénovés), il sera demandé 1 place de stationnement supplémentaire, pour la tranche de 2 à 4 logements, et 2 emplacements supplémentaires à partir de 5 logements.

- autres équipements :

Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

Section III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

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.

Les voies principales nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins **5 mètres minimum d'emprise**.

Pour les voies en impasse, prévoir une aire de retournement avec un rayon de giration suffisant pour les véhicules affectés aux services publics (ramassage des ordures ménagères et lutte contre l'incendie)

- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

III.2 Desserte par les réseaux :

- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement avec séparation des eaux usées et des eaux de pluie sur la parcelle privée et avec un regard de visite en limite de propriété.

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est imposée pour les nouvelles constructions, excepté des contraintes techniques particulières.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques et qu'ils respectent la législation en vigueur.

La zone 2AU

Toutes les **occupations et utilisations du sol** sont interdites excepté les **constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**.

La zone IAUX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Il ne sera pas fait application du R 151-21 du Code de l'Urbanisme : **l'analyse sera faite lot par lot** et non sur le périmètre complet de la zone ou du secteur.

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation d'activités en deux parties :

- une partie à vocation artisanale à l'Ouest et
- une partie à vocation commerciale à l'Est.

La zone IAUX fera l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble qui devra respecter les **Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

Section I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1. Les **occupations et utilisations du sol interdites** sont

1.1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

1.2. La sous destination « hébergement ».

1.3. La sous destination « industrie », sauf les constructions autorisées au 2.2

2. Les **occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions** sont

2.1. **Dans la destination de construction « habitation » :**

le **logement** à condition qu'il s'agisse du logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) et à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité.

2.2 **Dans la sous destination « industrie » :**

les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie et notamment les constructions liées aux activités de production, de construction ou de réparation.

2.3 **Dans la sous-destination "artisanat et commerce de détail" :**

les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou de services **à condition que la surface de vente n'excède pas 300 m² de surface par construction.**

Travaux, installations et aménagements interdits :

- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- les stationnements collectifs de caravanes non clos et non couverts,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité autorisée dans la zone,

3. Conditions d'urbanisation de la zone

- Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- Les équipements publics nécessaires à l'opération doivent être réalisés.

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

La hauteur maximale de toutes les constructions ne devra pas excéder **12 mètres au faîtage et 6,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.**

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 5 mètres au faîtage.

Si aucune indication n'apparaît sur le plan, les façades des constructions devront être édifiées **en recul de 3 mètres minimum** de l'emprise des voies sauf pour les chemins piétonniers.

Les constructions devront être édifiées **en limite ou en recul d'au moins 1 mètre** des limites séparatives de l'unité foncière.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer au mieux profil du terrain et au voisinage.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts.

Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Les zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons, de vente en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives.

En cas de **clôtures**, celles-ci ne dépasseront pas 2,50 m de hauteur. Elles seront constituées d'une grille rigide de type treillis soudé, de couleur verte ou grise ou d'un grillage de couleur verte ou grise, doublées ou non de haies végétales.

Les clôtures de type « murs pleins » sont interdites sur l'ensemble de la zone. Les grillages souples sont interdits sauf si ces derniers sont masqués, sur l'ensemble de leur hauteur et de leur longueur, par une haie champêtre d'essences locales.

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leur activité sur la zone, toute publicité sur le terrain est interdite. **Les enseignes** seront obligatoirement intégrées à la façade, elles sont interdites sur les toitures ou terrasses. Le nombre d'enseigne est limité à un par bâtiment.

II.4 Stationnement :

Les équipements devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres en dehors des emprises des voies publiques.

Les zones de stationnement perméables seront favorisées.

III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

- Voirie

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. **Et notamment les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins **5 mètres d'emprise.**

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- Accès

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

III.2 Desserte par les réseaux :

- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est imposée pour les nouvelles constructions, excepté des contraintes techniques particulières.

Zone IAUX

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées et qu'ils respectent la législation en vigueur.

TITRE 4 :

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLEES ET NATURELLES**

La zone agricole : A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Cette zone peut être concernée partiellement ou en totalité par le risque « cavités » : toutes demandes d'occupation ou d'utilisations du sol peuvent y être soumises à interdictions, limitations ou prescriptions.

Section I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

En zone A : toutes les **occupations et utilisations du sol** sont interdites excepté

- **Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- **Les affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** sous réserve de respecter les distances d'éloignement conformément à la réglementation en vigueur, calculées par rapport à la limite des zones constructibles.
- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par **les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.**
- **Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole**, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres (sauf contrainte technique particulière) d'un bâtiment agricole de l'exploitation existant.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui s'inscrivent dans le **prolongement de l'acte de production** ou qui ont pour support l'exploitation agricole à condition qu'ils soient liés aux activités exercées par un exploitant ou une entreprise agricole et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres (sauf contrainte technique particulière) d'un bâtiment agricole de l'exploitation existant.
- **Les extensions des constructions d'habitation** autorisées dans la zone et des constructions isolées à usage d'habitation non liées à une exploitation agricole et existantes seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol et de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
- **les annexes des constructions à usage d'habitation** seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol, d'être situées à moins de 10 mètres de la construction principale et de ne pas dépasser 4 mètres de haut au faitage. Les piscines sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 40 m² de surface et d'être situées à moins de 10 mètres de la construction principale.

- 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.

- **Les clôtures**

Travaux, installations et aménagements interdits :

- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- les stationnements collectifs de caravanes non clos et non couverts,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité autorisée dans la zone,

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 10 mètres de l'emprise des voies et chemins, et des routes départementales hors agglomération ;
- à moins de 10 m des berges des cours d'eau.

Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.

La hauteur maximale **des constructions à usage d'habitation** ne devra pas excéder **9 mètres au faitage** et **6,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses**, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faitage.

L'emprise au sol cumulée des annexes à une construction à destination d'habitation est limitée à 70 m².

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer le plus étroitement possible au profil du terrain.

Le bardage bois sera privilégié pour les bâtiments agricoles.


Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les bâtiments agricoles devront faire l'objet d'un aménagement paysager d'essences locales destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

Les essences locales seront à favoriser.

Les **clôtures** en zone agricole devront respecter l'article L372-1 du Code de l'environnement, issu de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 et être perméables à la petite faune (se reporter aux prescriptions générales).

Les **éléments remarquables du paysage** repérés au plan par la trame suivante  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...)

en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenus mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.

Un entretien mais pas de coupe à blanc et aucune intervention durant la période de nidification soit du 1^{er} mars au 31 août.

II.4 Stationnement :

La perméabilisation des emplacements de stationnement sera à privilégier.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

Les créations de voies ouvertes à la circulation publique ou privée communes doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux.

- Accès

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales.

Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admis hors agglomération sur les RD, ils devront être soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la voie et pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public routier. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

III.2 Desserte par les réseaux :

- Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

- Assainissement

. Eaux usées

Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif est existant, le branchement est obligatoire, lorsqu'il est techniquement réalisable.

Sinon, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

. Eaux pluviales

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est imposée pour les nouvelles constructions, excepté des contraintes techniques particulières.

-Défense incendie

Elle sera assurée en fonction de la législation en vigueur

La zone naturelle : N

et

les secteurs **Nj** : secteurs liés aux vergers-jardins

le secteur **NL** : lié aux loisirs

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Cette zone peut être concernée partiellement ou en totalité par le **risque « cavités »** : toutes demandes d'occupation ou d'utilisations du sol peuvent y être soumises à interdictions, limitations ou prescriptions.

Dans le secteur concerné par le PPRi de la Mortagne, les occupations et utilisations du sol mentionnées en section I sont autorisées à conditions de respecter les prescriptions édictées dans le PPRi de la Mortagne, annexé au PLU.

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

DANS LE SECTEUR N, tout est interdit, excepté :

- les **constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les **équipements d'infrastructures** ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

DANS LE SECTEUR Nj, tout est interdit, excepté :

- les **abris de jardins et les serres** sous réserve de respecter une certaine hauteur et une surface au sol.

DANS LE SECTEUR NL, tout est interdit, excepté :

- les **constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics et**
- les **constructions et installations nécessaires à des équipements liés aux activités de loisirs et de sports**

Travaux, installations et aménagements interdits :

- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- les stationnements collectifs de caravanes non clos et non couverts,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité autorisée dans la zone,
- les stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires).

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

en zone Nj :

La hauteur maximale des abris de jardins ne devra pas excéder **3,5 mètres à la faitière** et **12 m² d'emprise au sol par unité foncière**.

La hauteur maximale des serres ne devra pas excéder **2,5 m surface et 25 m² d'emprise au sol par unité foncière**.

Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faitage.

Les abris de jardins devront être édifiés **en limite ou en recul d'au moins 1 mètre** des limites séparatives de l'unité foncière.

en zone NL:

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne devra pas excéder **5 mètres à la faitière** et **100 m² d'emprise au sol**.

Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faitage.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

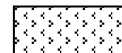
Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Il est recommandé de favoriser les essences locales.

Les **clôtures** en zone naturelle devront respecter l'article L372-I du Code de l'environnement, issu de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 et être perméables à la petite faune (se reporter aux prescriptions générales).

Les **éléments remarquables du paysage** repérés au plan par la trame suivante



(alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...)

en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenus mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.

Un entretien mais pas de coupe à blanc et aucune intervention durant la période de nidification soit du 1^{er} mars au 31 août.

III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

Les créations de voies ouvertes à la circulation publique ou privée communes doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux.

- Accès

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales.

Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admis hors agglomération sur les RD, ils devront être soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la voie et pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public routier. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie