



PLAN LOCAL D'URBANISME



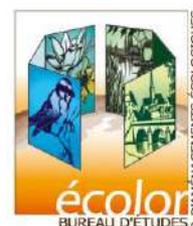
C

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Le Président

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



Sommaire

I. Le contexte	4
II. Le secteur du Chemin du Marché.....	5
III. Le secteur de la gendarmerie.....	10
IV. La zone d'activité route de Fraimbois	14

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la Commune.

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
(article L 151-6 du Code de l'Urbanisme)

Selon l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#).

En application de l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme, **tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.**

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux orientations d'aménagement et de programmation retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

Le document d'orientations peut selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation entre l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, positionnement des constructions, ...)

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

I. LE CONTEXTE

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la configuration du village a conduit à définir **une zone d'urbanisation future** au niveau du chemin du Marché, en deux parties :

- à court moyen terme, zone IAU **①** et
- à long terme, zone 2AU **②**

Cette zone se raccroche à l'enveloppe urbanisée initiale de part et d'autre du bâti existant, entre le lotissement du Barbé et la cité Galliéni, pour rester dans une certaine compacité. Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Le **secteur Ubl**, à proximité de la gendarmerie, va également faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. **③**

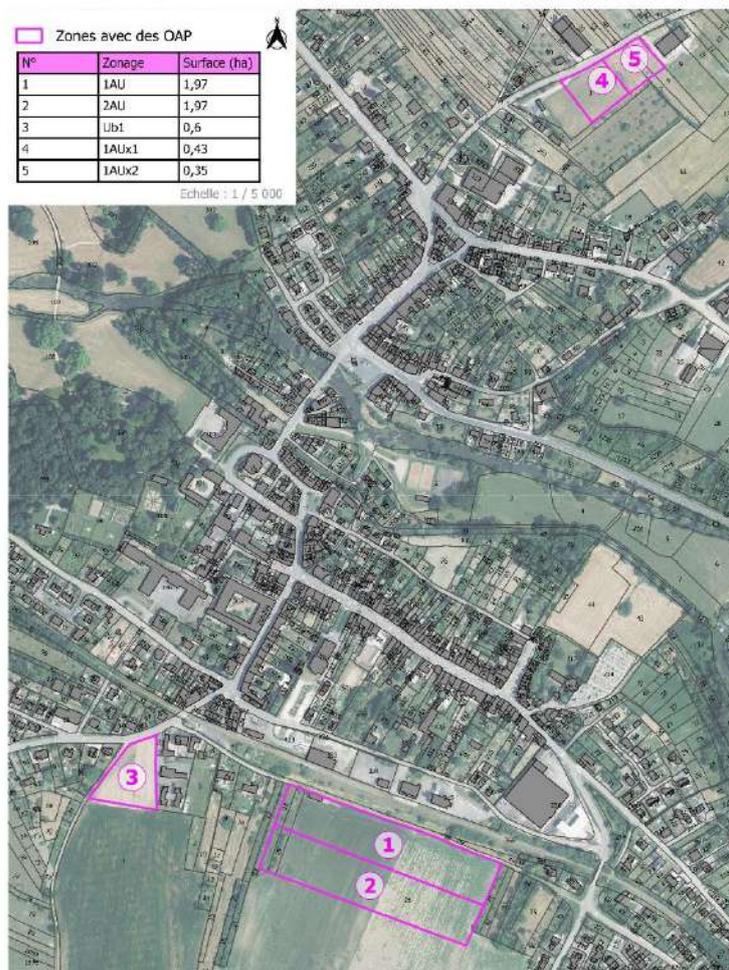
La zone **IAUX d'ouverture aux activités** et aux équipements collectifs, elle s'organise en 2 zones :

- IAUX1 à vocation artisanale **④** et
- IAUX2 à vocation commerciale **⑤** (zone IAUX).

Et fait l'objet d'orientations d'aménagement.

ZONES AVEC DES OAP

COMMUNE DE GERBEVILLER



II. LE SECTEUR DU CHEMIN DU MARCHE

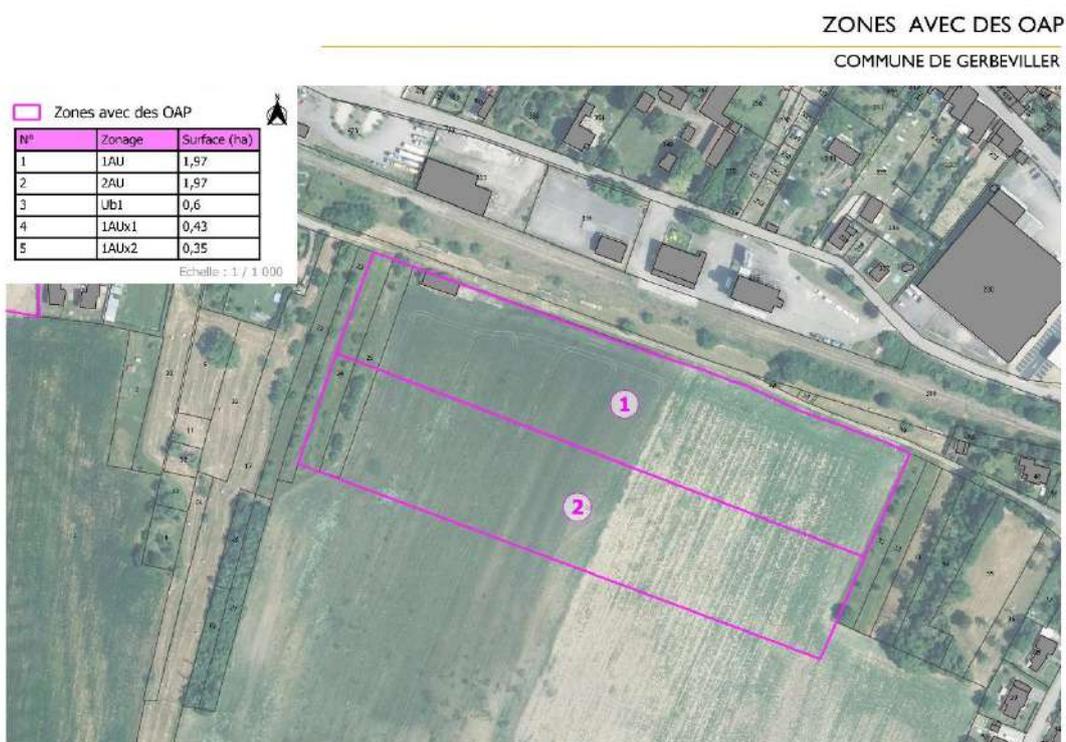
L'aménagement de cette zone nécessitera un redécoupage parcellaire.

La densité moyenne de cette zone sera de 20 logements par hectare.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les zones 1AU et 2AU sont actuellement occupées par des cultures, un peu de prairies et quelques arbres.

Les boisements présents à l'Est sont préservés et non constructibles.



Règles de densité

Les **formes urbaines les plus denses** seront privilégiées, un habitat mitoyen, maisons accolées par les garages, par exemple, et /ou petit collectif.

Sur la commune de Gerbéviller, selon les orientations du SCoT, l'objectif de **densité moyenne en extension est de 20 logements à l'ha.**

Accès au site

L'accès routier à la zone est prévu **depuis le chemin du marché.**

La zone IAU aura deux accès : de part et d'autre de la zone. La voirie existante permettra ensuite à la voirie de la zone 2AU de s'y raccrocher.

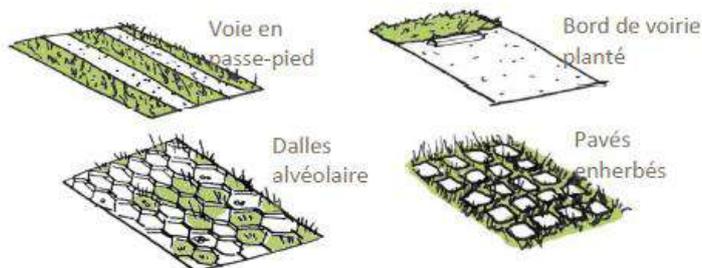
Le secteur sera desservi depuis une **voirie principale**, aménagée en double sens de circulation, et permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour au sein de la zone.

La voirie principale permettra simultanément la circulation automobile et les modes de déplacement doux (**zone de rencontre**, espace partagé).

Les futures constructions seront en recul de 5 mètres minimum par rapport à la voie publique.

Des **modes de déplacement doux** seront réalisés pour permettre des circulations piétonnes au sein de la zone et notamment en connexion avec le réseau transport en commun. Les trottoirs pourraient être non imperméabilisés, par exemple.

Des exemples de revêtements poreux :



(extrait OAP Orléans métropole)

La desserte agricole est maintenue par un passage le long de la zone à l'Ouest et à l'Est.

Des **espaces publics, des logiques d'itinéraires et de stationnement** seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

Les stationnements pourront être comptabilisés dans le % de surface non imperméabilisée

Transports en commun

La zone IAU bénéficiera de la desserte communale existante.

Qualité de l'insertion architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée.

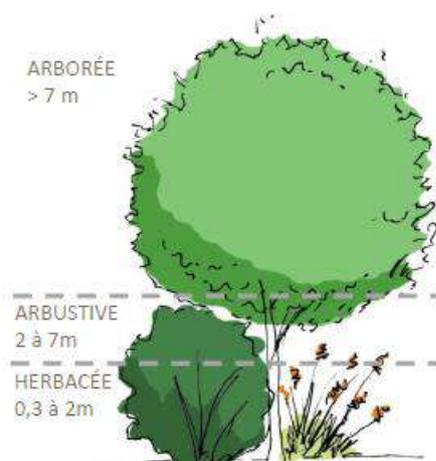
Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune notamment en ce qui concerne le modèle architectural, l'implantation et l'intégration paysagère.

L'intégration paysagère du projet sera réalisée par le biais de plantations **d'écrans végétaux**. 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.

Pour l'ensemble des plantations, il serait nécessaire de :

- diversifier les espèces et les essences afin de développer des espaces verts plurispécifiques et donc riches notamment au niveau des alignements d'arbres, souvent monospécifiques ;
- prévoir des usages diversifiés de l'espace public (jeux, sports, repos, contemplation, promenade, événements...) en intégrant les fonctions écologiques (pelouse, prairie, bosquets, zone humide...)

Installer au minimum 3 strates végétales :



En plus des plantations locales, les **espèces peu allergisantes** devront être privilégiées. Le référentiel du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) pourra être consulté : <https://www.pollens.fr/le-reseau/les-pollens>.

L'adaptation de l'urbanisme au changement climatique sera l'orientation majeure des futurs aménagements.

L'aménagement bioclimatique de la zone sera réalisé jusqu'à l'échelle de la construction, de façon à assurer le confort d'été et d'hiver des constructions et d'avoir un quartier résistant au changement climatique (orientation des maisons, prise en compte des vents froids, rôle de la végétation, éclairage passif et énergies renouvelables, rétention et utilisation de l'eau pluviale...).

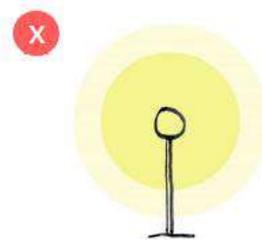
La **gestion alternative des eaux pluviales** (GAEP) est à favoriser.

Des noues paysagères pourront être envisagées ainsi qu'une intégration paysagère soignée des bassins de rétention (haie d'essences locales variées).

Les **réseaux secs** seront enterrés.

La **desserte électronique** à très haut débit sera favorisée.

L'éclairage public sera dimensionné judicieusement par rapport au besoin, pour réduire la pollution lumineuse (implantation et type de matériel).

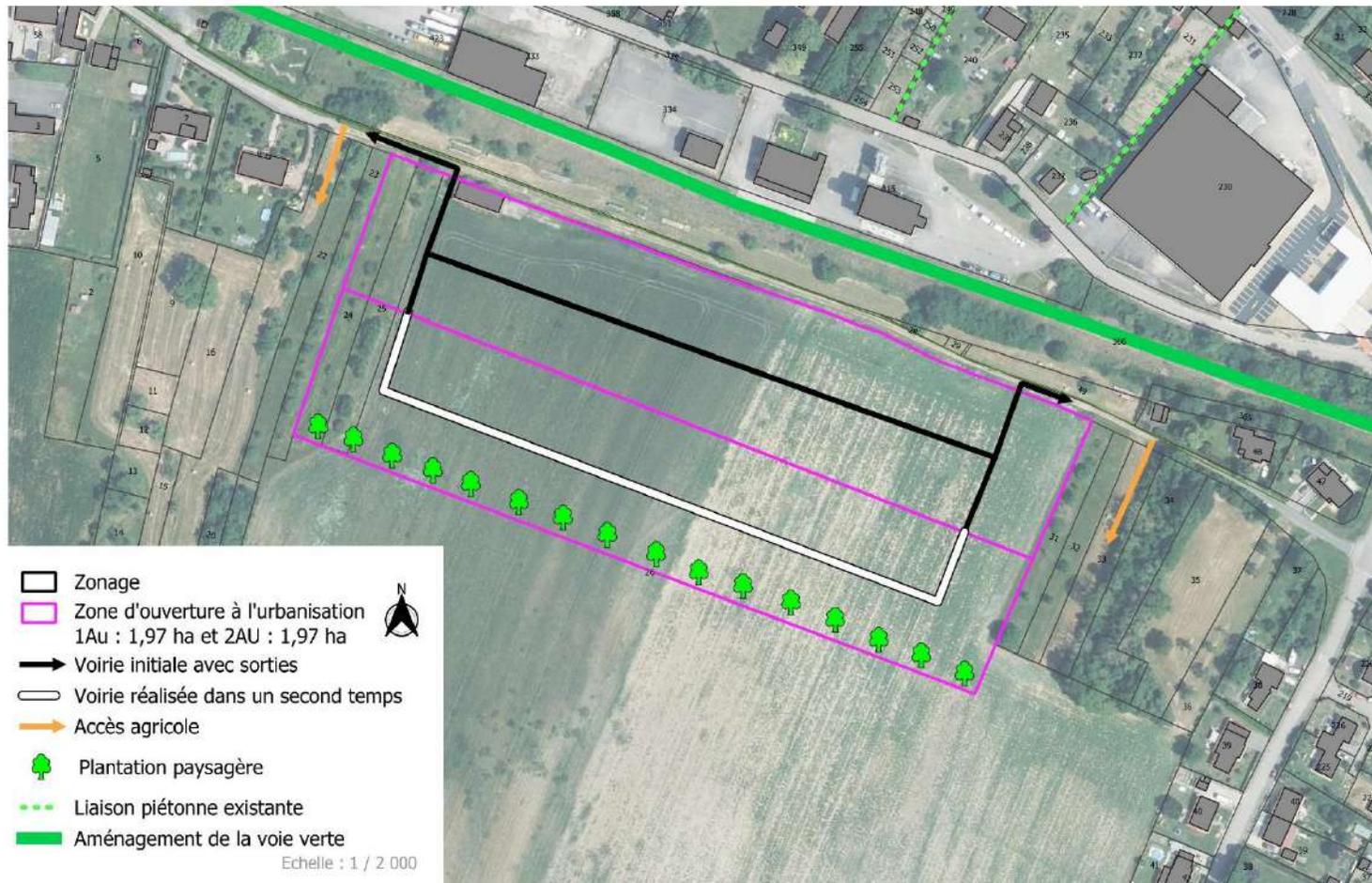


Adaptation de l'éclairage (OAP Orléans métropole)

Illustration de l'OAP du secteur du chemin du Marché

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE GERBEVILLER

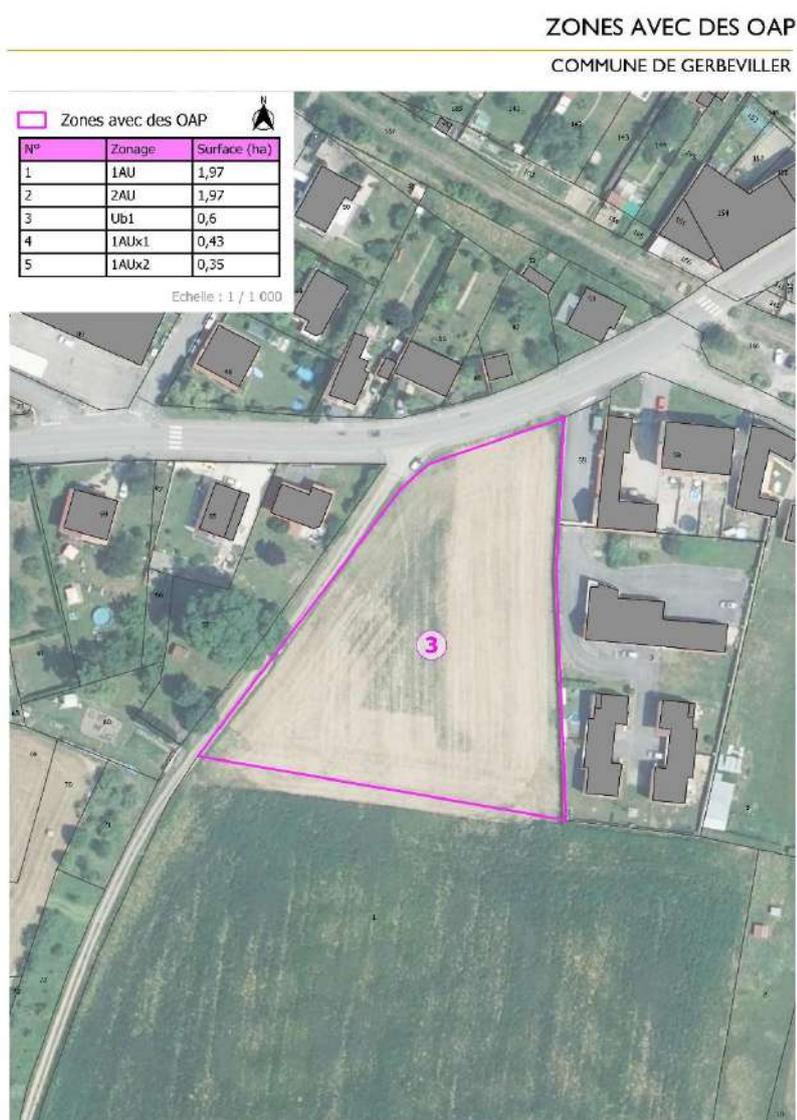


III. LE SECTEUR DE LA GENDARMERIE

L'aménagement de cette zone Ub1 nécessitera un redécoupage parcellaire. Il va permettre une densification du bâti, le projet envisage a minima 9 logements, a priori 12, soit une densité moyenne de 15 à 20 logements par hectare. Il s'agira d'une opération d'ensemble.

La zone Ub1 est actuellement occupée majoritairement par des cultures, elle est bordée à l'Est par la parcelle hébergeant la gendarmerie (parcelle 3 section AH)

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.



Règles de densité

Les **formes urbaines les plus denses** seront privilégiées, des petits collectifs, un habitat mitoyen, des maisons accolées par les garages, par exemple. Un total de 12 logements est envisagé.

Accès au site

Un accès routier est prévu depuis le chemin à l'Ouest. **Des accès directs individuels** seront également possibles à la fois sur le chemin à l'Ouest et la route de Reménoville.

Le secteur sera desservi depuis une **voirie principale**, aménagée en double sens de circulation, et permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour au sein de la zone.

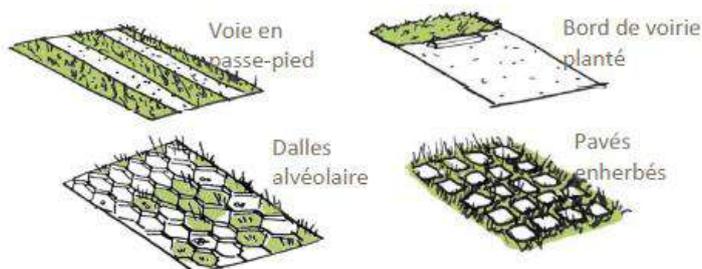
La voirie principale permettra simultanément la circulation automobile et les modes de déplacement doux (**zone de rencontre**, espace partagé).

Les futures constructions seront en recul de **3 mètres minimum** par rapport à la voie publique, excepté les annexes

Par contre **aucune construction à moins de 3 mètres par rapport à la limite séparative avec la parcelle n°3 section AH (parcelle de la gendarmerie)**.

Des **modes de déplacement doux** seront réalisés pour permettre des circulations piétonnes au sein de la zone et notamment en connexion avec le réseau transport en commun. Les trottoirs pourraient être non imperméabilisés, par exemple.

Des exemples de revêtements poreux :



(extrait OAP Orléans métropole)

La desserte agricole est maintenue par le chemin à l'Ouest de la zone.

Des **espaces publics, des logiques d'itinéraires et de stationnement** seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

Les stationnements pourront être comptabilisés dans le % de surface non imperméabilisée

Transports en commun

La zone Ub1 bénéficiera de la desserte communale.

Qualité de l'insertion architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée.

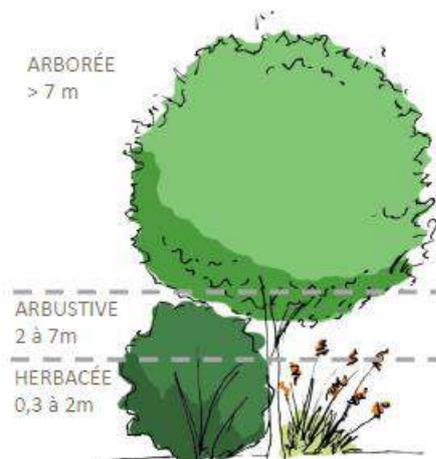
Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune notamment en ce qui concerne le modèle architectural, l'implantation et l'intégration paysagère.

L'intégration paysagère du projet sera réalisée par le biais de plantations **d'écrans végétaux**. 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.

Pour l'ensemble des plantations, il serait nécessaire de :

- diversifier les espèces et les essences afin de développer des espaces verts plurispécifiques et donc riches notamment au niveau des alignements d'arbres, souvent monospécifiques ;
- prévoir des usages diversifiés de l'espace public (jeux, sports, repos, contemplation, promenade, événements...) en intégrant les fonctions écologiques (pelouse, prairie, bosquets, zone humide...)

Installer au minimum 3 strates végétales :



En plus des plantations locales, les **espèces peu allergisantes** devront être privilégiées. Le référentiel du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) pourra être consulté : <https://www.pollens.fr/le-reseau/les-pollens>.

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

Les vues directes seront à proscrire ou uniquement des fenêtres type cages d'escalier ou salle de bain ne s'ouvrant pas ou équipées de barreaux

L'adaptation de l'urbanisme au changement climatique sera l'orientation majeure des futurs aménagements.

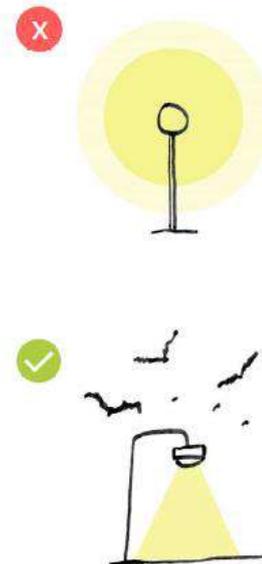
L'aménagement bioclimatique de la zone sera réalisé jusqu'à l'échelle de la construction, de façon à assurer le confort d'été et d'hiver des constructions et d'avoir un quartier résistant au changement climatique (orientation des maisons, prise en compte des vents froids, rôle de la végétation, éclairage passif et énergies renouvelables, rétention et utilisation de l'eau pluviale...).

La **gestion alternative des eaux pluviales (GAEP)** est à favoriser.
Des noues paysagères pourront être envisagées ainsi qu'une intégration paysagère soignée des bassins de rétention (haie d'essences locales variées).

Les **réseaux secs** seront enterrés.

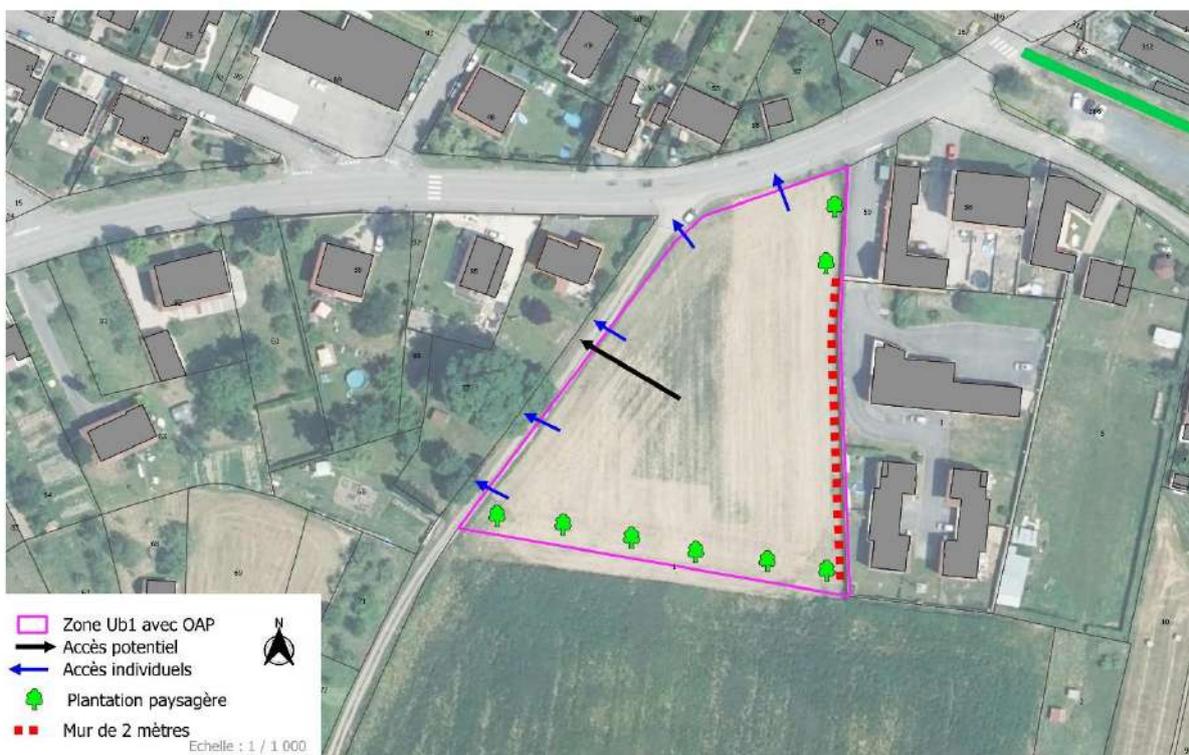
La **desserte électronique** à très haut débit sera favorisée.

L'**éclairage public** sera dimensionné judicieusement par rapport au besoin, pour réduire la pollution lumineuse (implantation et type de matériel).



Adaptation de l'éclairage (OAP Orléans métropole)

OAP - SECTEUR UBI
COMMUNE DE GERBEVILLER



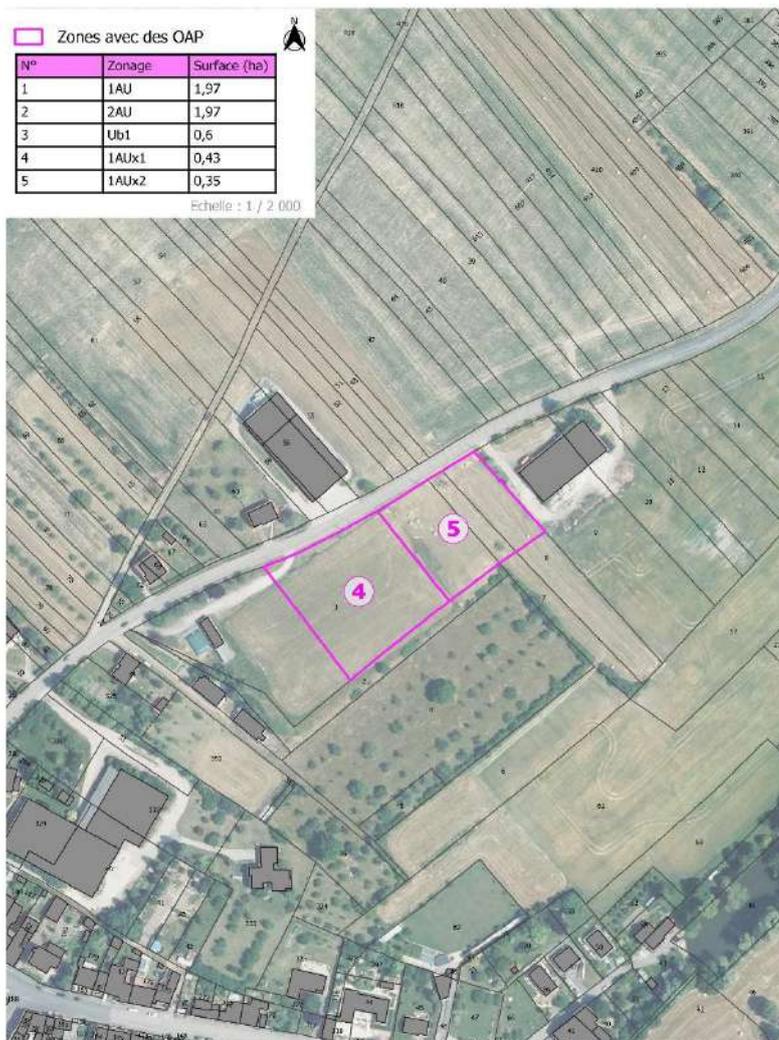
IV. LA ZONE D'ACTIVITE ROUTE DE FRAIMBOIS

Il s'agit d'une **zone d'urbanisation future partiellement équipée**, destinée aux activités et aux équipements collectifs, elle s'organise en 2 zones :

- IAUX1 à vocation artisanale ④ et
- IAUX2 à vocation commerciale ⑤.

ZONES AVEC DES OAP

COMMUNE DE GERBEVILLER



Cette petite zone d'activité créée sera resserrée, située en vis-à-vis des bâtiments existants et entre un bâtiment et la zone bâtie. Il s'agit de l'ancien terrain de football de la commune.

Elle n'aura pas pour conséquence d'étendre les limites de l'agglomération et la commune exigera un traitement paysager de qualité en son entrée.

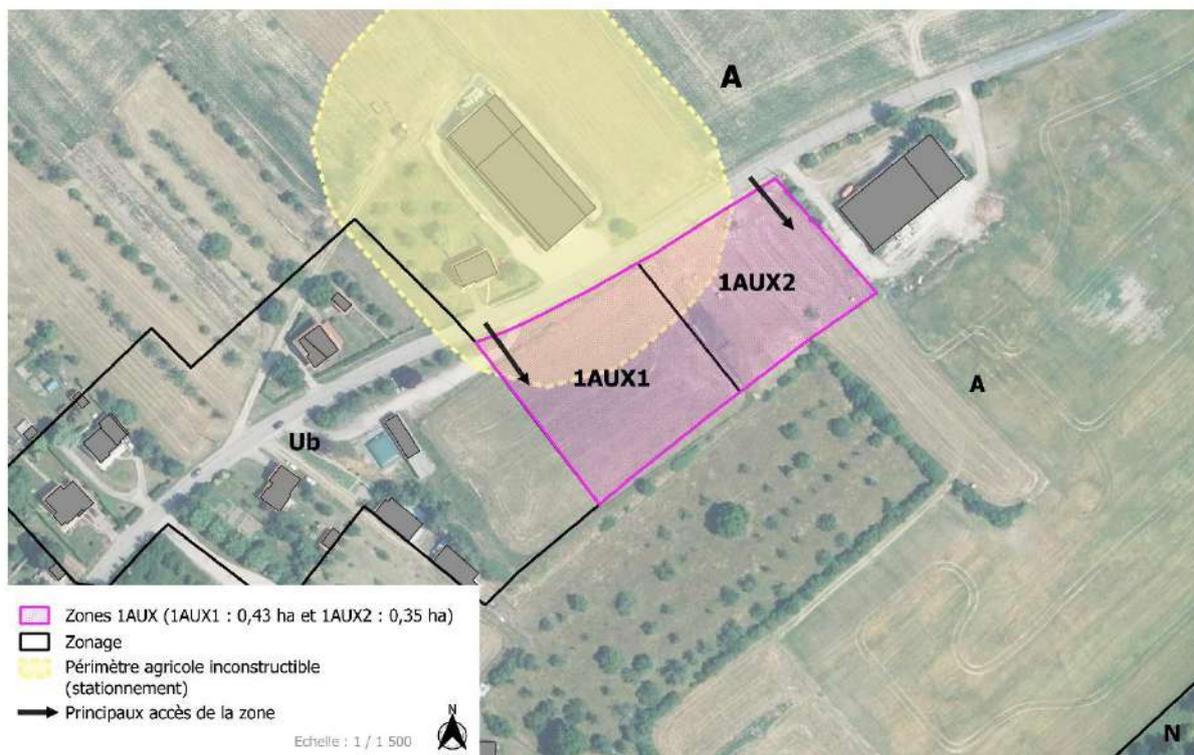
La superficie de cette zone est de 0,78 ha, dont 0,43 ha en zone IAUX1 et 0,35 ha en IAUX2.

La zone est concernée par un périmètre de réciprocité agricole (50 mètres l'exploitation relevant du Règlement Sanitaire Départemental).

Au sein de ce périmètre : aucune construction ne sera autorisée. Ce secteur pourra permettre du stationnement.

A noter que 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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
COMMUNE DE GERBEVILLER



Les accès se feront par la route de Fraimbois (RD148), les sorties sur cette route seront sécurisées en lien avec l'UTT.

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues.
Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Afin d'intégrer l'aspect paysager du site :

- Les matériaux de gros œuvre destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés bruts.
- Les aires de stockage de matériaux laissés à l'air libre ne doivent pas être visibles ni depuis les voies de circulation publiques, ni depuis les proches habitations existantes.



PLAN LOCAL D'URBANISME



C

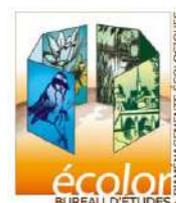
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Thématique environnement

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

Le Président

Affaire suivie par : Nathalie GOUGELIN
Cartographie : Stéphanie BACH



Ce que dit le code de l'urbanisme

Article R. 151-7 du code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R 151-19. »

Article L151-6-2 « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ».

Le contexte de l'orientation d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) participent à la mise en œuvre du projet de développement et de développement durables (PADD), à l'instar du règlement écrit et du zonage.

L'article L151-7 du code de l'urbanisme précise que les OAP ont pour objet de « définir des actions ou opérations » ayant pour but de « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

En complément des règles écrites sur la protection du patrimoine, la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la thématique du patrimoine permet de concilier les objectifs de préservation et de valorisation de celui-ci avec des politiques de développement, de renouvellement urbain et de rénovation énergétique des bâtiments.

L'objectif de l'OAP Thématique Environnement

Cette OAP thématique vise à renforcer la place de l'environnement au sein du territoire de la commune.

Son objectif est de réussir à allier les projets d'aménagement avec l'environnement. Pour cela des préconisations sont proposées afin de :

- préserver les espaces remarquables existants du territoire, constituant la trame verte et bleue
- proposer des solutions permettant de développer la part de nature dans les projets d'urbanisation et ainsi favoriser la biodiversité.

Elle fixe des principes à respecter et des objectifs à atteindre pour répondre aux orientations du PADD.

I. LE CONTEXTE

L'occupation du sol

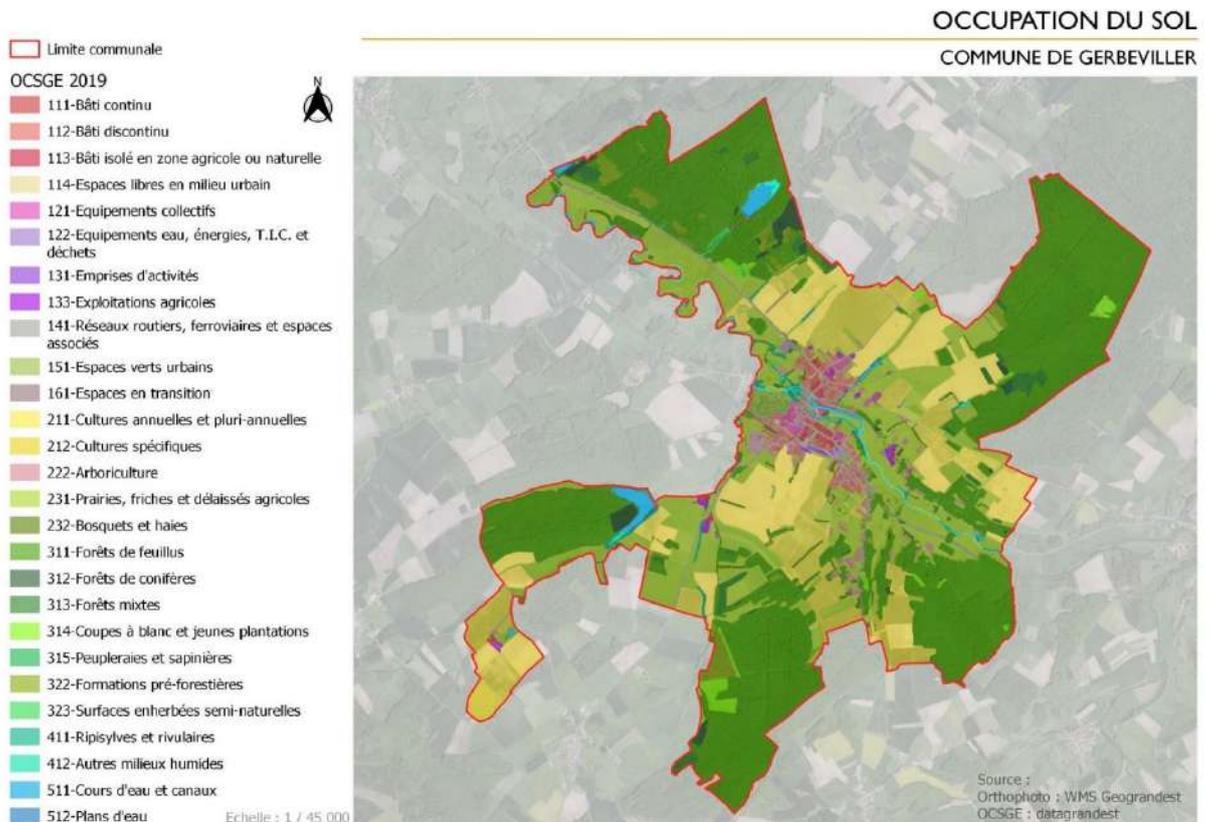
De nombreux massifs forestiers sont présents sur le ban communal.
Ces massifs représentent 50% du ban communal.

Les espaces agricoles sont présents uniformément sur l'ensemble de la commune et principalement entre les espaces boisés et autour des zones urbanisées. Ils représentent 23% du ban communal. Les prairies représentent quant à elles 20,2% du ban.

Les cours d'eau sont importants sur le territoire communal : la Mortagne est le plus emblématique de GERBEVILLER. De nombreux étangs sont également présents sur la commune.

Les vergers représentent très peu de surface sur le ban communal : environ 1% de la surface totale. Les parcelles entières de vergers se concentrent principalement aux abords du village.

Le parc du château et ses perspectives sur la vallée de la Mortagne sont protégés au titre de la Loi du 2 mai 1930 au titre des Sites Classés en raison d'un intérêt artistique, scientifique, ou pittoresque. Cette protection est destinée à préserver le paysage. Elle couvre le parc du château, la vallée de la Mortagne en aval de Gerbéviller et ses flancs sur les communes de Gerbéviller et Haudonville.



Trame Verte et Bleue locale

Les continuums écologiques

En déclinaison des orientations nationales pour la Trame Verte et Bleue, du SRCE Lorraine et du SCoT de l'Arrondissement de Sarreguemines, **cinq sous-trames, ou continuums**, ont été définies à l'échelle de la commune. Il s'agit d'ensembles de milieux relativement favorables à des groupes d'espèce donnés :

- le continuum des milieux forestiers.
- le continuum des milieux aquatiques et humides ;
- le continuum des milieux prairiaux ;
- le continuum des jardins et vergers ;

Le **continuum des milieux forestiers** occupe une place prédominante sur la commune. Ces surfaces sont importantes et fragmentées.

Les boisements structurent le paysage et permettent la présence et le déplacement d'une part importante de la faune. Mais cette importance surfacique ne doit pas faire oublier les disparités qui peuvent exister au sein des milieux forestiers.

Ce continuum est complété par un réseau de haies et de ripisylves, disséminées sur l'ensemble du ban communal, qui abritent les déplacements de la faune et jouent le rôle d'autant de corridors locaux. De nombreux corridors écologiques des milieux forestiers sont présents sur le ban.

Le **continuum des milieux aquatiques et humides** correspond aux cours d'eau permanents, aux étangs et aux zones humides associées. Les cours d'eau incluent ici non seulement le lit mineur, mais aussi les berges (20 m environ). Les cavités, embâcles et autres racines, constituent autant d'abris et d'habitats favorables à la faune aquatique (poissons, invertébrés, etc.).

Sur GERBEVILLER, cette trame bleue est constituée des cours d'eaux présents sur la commune et notamment de la Mortagne.

Le continuum des **milieux ouverts** (prairies) forme un ensemble fortement morcelé par les zones urbanisées et les zones cultivées.

La continuité entre ces milieux est affectée par l'abondance des terres cultivées, ainsi que par l'urbanisation.

Les prairies sont essentiellement utilisées pour le fourrage du bétail ainsi que pour le pâturage.

Un corridor des milieux prairiaux se situe dans la vallée de la Mortagne et le long du ruisseau du Moranviller.

Le **continuum des jardins et vergers** est principalement présent autour des villages. Il intègre la ceinture de vergers qui entoure traditionnellement les villages lorrains. Ces milieux sont potentiellement favorables à un cortège d'espèces diversifié (oiseaux, notamment).

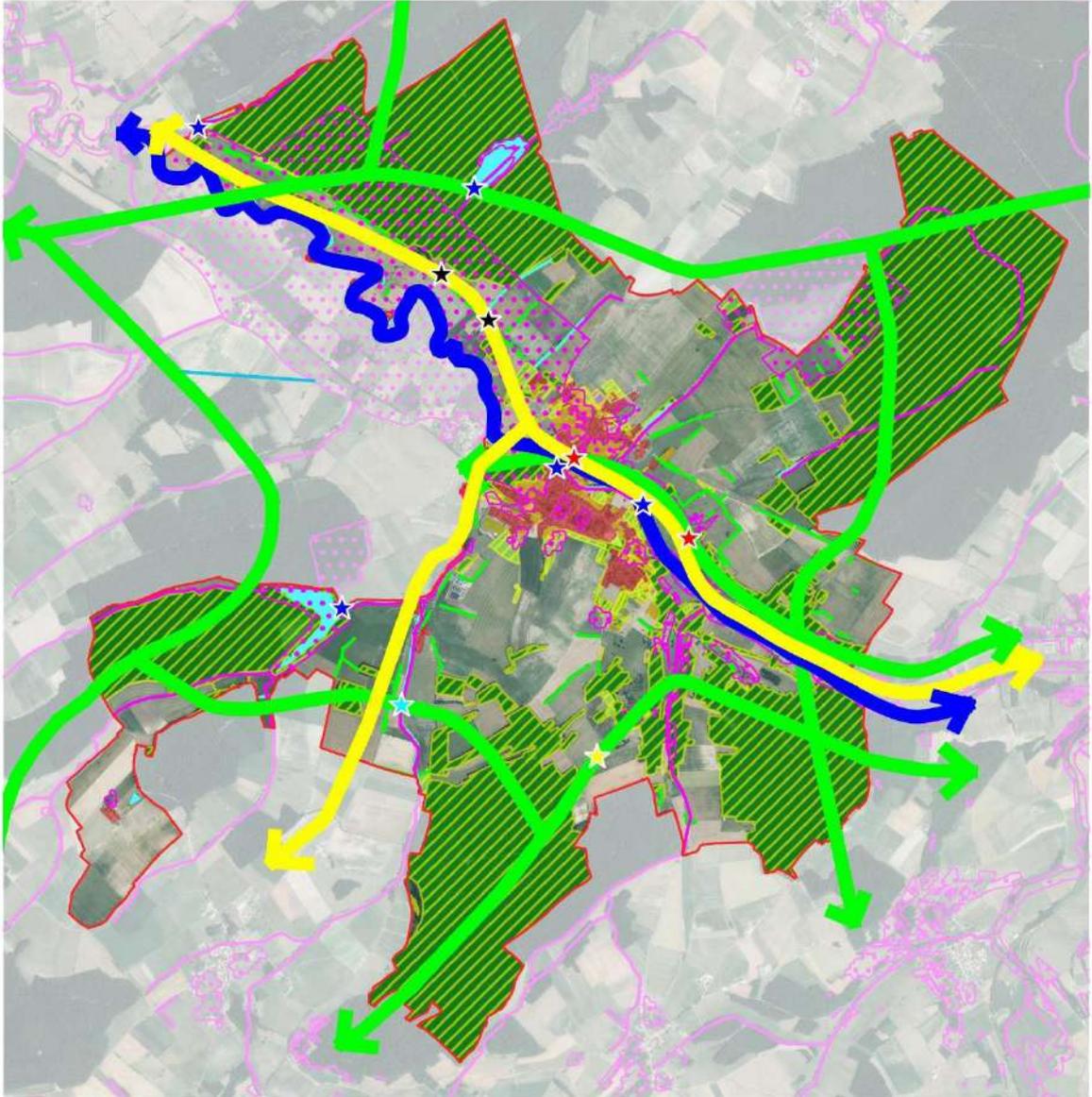
Les obstacles aux déplacements sur la commune :

Les obstacles aux déplacements de la faune terrestre sont surtout liés aux ruptures du continuum forestier (espace entre massifs forestiers) mais également du continuum aquatique (seuil en rivière, barrage).

Les obstacles de nature anthropique sont essentiellement représentés par les voies de communication et les zones urbanisées.

TRAME VERTE ET BLEUE

COMMUNE DE GERBEVILLER



- | | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Limite communale | Haie | Milieux aquatiques |
| Continuums écologiques | Ripisylve | Obstacle |
| Milieux forestiers | Haie arborée ou arbustive | Matrice agricole |
| Milieux ouverts - prairiaux | Réservoirs de biodiversité | Cours d'eau |
| Milieux ouverts - jardins | Réservoirs SCOT | Route |
| Milieux ouverts - vergers | Réservoir local | Zone urbanisée |
| Matrice agricole | Corridors écologiques | ROE |
| Zone urbanisée | Milieux forestiers | |
| Milieux aquatiques | Milieux prairiaux | |



Echelle : 1 / 40 000

- **Enjeux liés à la TVB**

La commune possède une richesse biologique et un contexte paysager intéressant qui intègre des massifs forestiers, des haies, des zones humides et des prairies.

Ces éléments naturels seront préservés par le PLU et leur fonctionnalité garantie, conformément au code de l'urbanisme.

Les principaux enjeux de la commune sont de préserver et valoriser la trame verte et bleue existante ainsi que les secteurs à sensibilité environnementale.

La zone d'ouverture à l'urbanisation est située dans la matrice agricole et en bordure de la zone urbanisée.

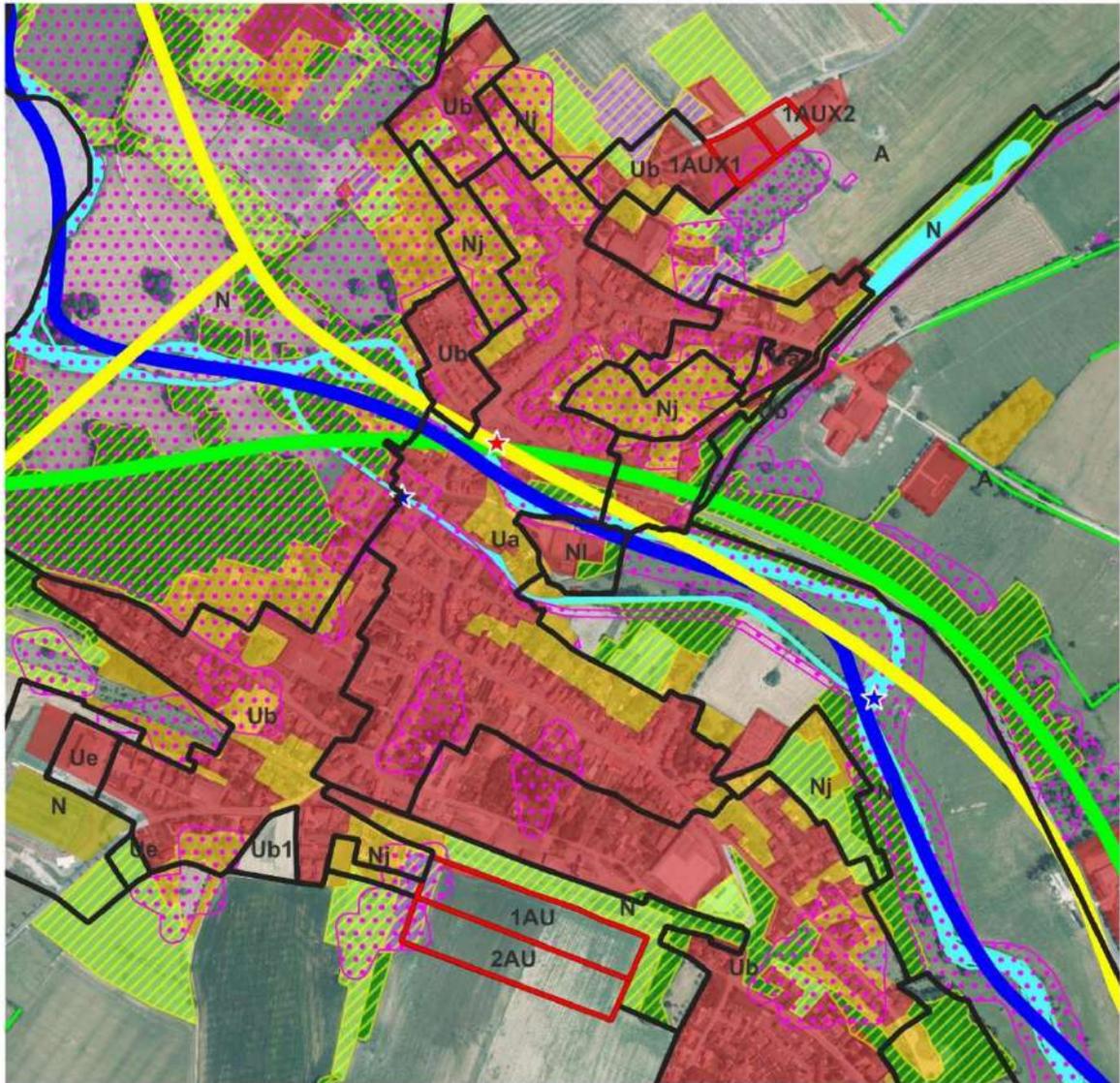
Aucun corridor écologique ne se trouve à proximité de la zone d'ouverture à l'urbanisation seuls des réservoirs SCOT sont présents à l'extrémité ouest.

L'enjeu du projet vis-à-vis de la fonctionnalité globale de la Trame Verte et Bleue de GERBEVILLER est faible.

Carte page suivante

TRAME VERTE ET BLEUE - ZONAGE

COMMUNE DE GERBEVILLER



Echelle : 1 / 40 000

Sites protégés et inventaires patrimoniaux

- Sites Natura 2000

Aucune zone Natura 2000 n'est recensée sur la commune de GERBEVILLER.

Le site Natura 2000 le plus proche est présent sur la commune de VATHIMENIL : FR 4100238 " Vallée de la Meurthe de la Voivre à Saint-Clément et tourbière de la Basse Saint-Jean".

Dans un rayon de 20 km, 6 sites Natura 2000 sont présents :

Directive Oiseaux (ZPS) : FR 4112003 « Massif Vosgien »

Directive Habitat (ZSC) :

- FR4100192 « Forêt et étang du Parroy, vallée de la Vezouze et fort de Manonviller » ;
- FR4100238 « Meurthe de la Voivre) à Saint-Clément et tourbière de la Basse Saint Jean » ;
- FR4100179 « Bois de Feing » ;
- FR4100227 « Vallée de la Moselle (secteur Châtel – Tonnoy) » ;
- FR4100233 « Vallée du Madon (secteur Haroué / Pont-Saint-Vincent), du Brenon et carrières de Xeuilley »

- ZNIEFF

La commune est concernée par deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type I.

- n° 410030397 « Vallée de la Mortagne de Mont-sur-Meurthe à Xafféwillers »

Cette ZNIEFF de 281 ha présente deux habitats déterminants : prairies humides atlantiques et subatlantiques et bordures de haies.

Elle répertorie également 34 espèces déterminantes :

- Amphibiens : 2 espèces dont le sonneur à ventre jaune ;
- Mammifères : 3 espèces de chiroptères et le Castor d'Europe ;
- Oiseaux : 2 espèces ;
- Phanérogames : 3 espèces ;
- Poissons : 8 espèces ;
- Reptiles : une espèce.

- n° 410030345 « Etang de Falenze et forêt attenante à Fraimbois ».

D'une surface en eau de 14 hectares, l'étang de Falenze se caractérise par des ceintures végétales composées de roselières, de prêlaies et de formations à Massettes. Les récents travaux réalisés au niveau des berges ont permis la création de zones pionnières, souvent exemptes de végétation, composées de vases exondées, plus ou moins végétalisés. La végétation aquatique quant à elle est dominée par le Myriophylle en épi et le Cératophylle épineux. Les environs de l'étang se composent de forêt dans sa partie nord et d'un complexe de pâturages humides au sud abritant des espèces caractéristiques de pratiques agricoles extensives (Succise des prés, Serratule des teinturiers).

Son isolement en lisière forestière confère à cet étang une certaine quiétude. Ses ambiances sont essentiellement forestières mais le plan d'eau et ses ceintures végétales apportent une certaine diversification paysagère. Il est visible depuis la RDI 48 reliant Gerbéviller à Fraimbois. Le site appartient au Paysage Naturel Sensible « Vallée de la Mortagne ».

Cet étang est alimenté par des ruisseaux temporaires issus du Bois des Rappes et une digue maintient ses eaux. A l'exutoire, on note la naissance du ruisseau de Falenze, affluent de la Mortagne.

Quelques espèces déterminantes sont présentes sur le site :

- 4 espèces d'odonates ;
- 6 espèces de phanérogames.

- **Site ENS**

La commune est concernée par deux **Espaces Naturels Sensibles** du Conseil Départemental 54 :

L'ENS « Etang de Falenze et forêt attenante » et « Vallée de la Mortagne de Mont-sur-Meurthe à Xaffévillers ».

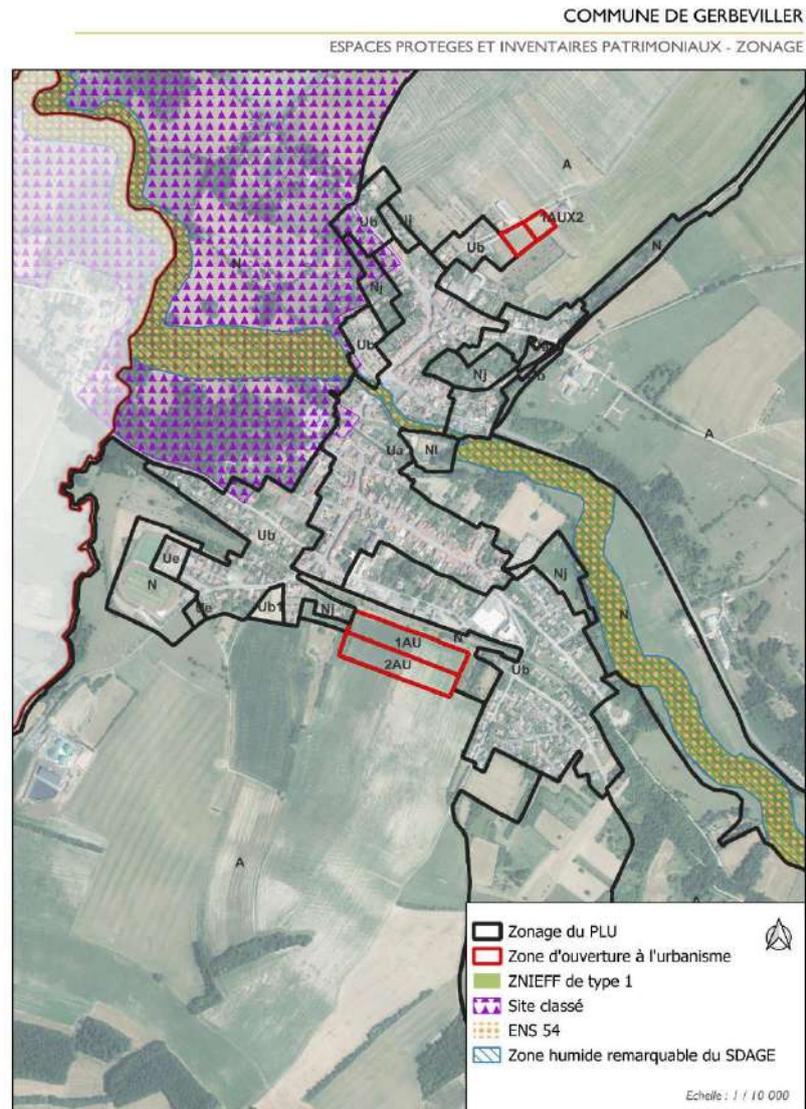
Il s'agit des mêmes périmètres que les ZNIEFF de type I mentionnées ci-dessous.

- **Zone Humide Remarquable du SDAGE Rhin-Meuse**

Deux Zones Humides Remarquables sont présentes sur le ban communal de GERBEVILLER : La Mortagne et l'étang de Falenze et forêt attenante.

- **Enjeux des zonages environnementaux**

Aucun zonage environnemental n'est présent sur une zone d'ouverture à l'urbanisation.



II. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU

Du point de vue de l'environnement, le projet communal se concrétise par **une politique de préservation** : une zone N, naturelle inconstructible ainsi que les Eléments Remarquables du Patrimoine paysager à préserver au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme.

II.1 La zone naturelle N

La zone N correspond à des secteurs 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 N contribue à la **préservation de la trame verte et bleue** sur le territoire, elle est constituée par les secteurs naturels à préserver de toute construction.

La zone naturelle est composée de 3 secteurs :

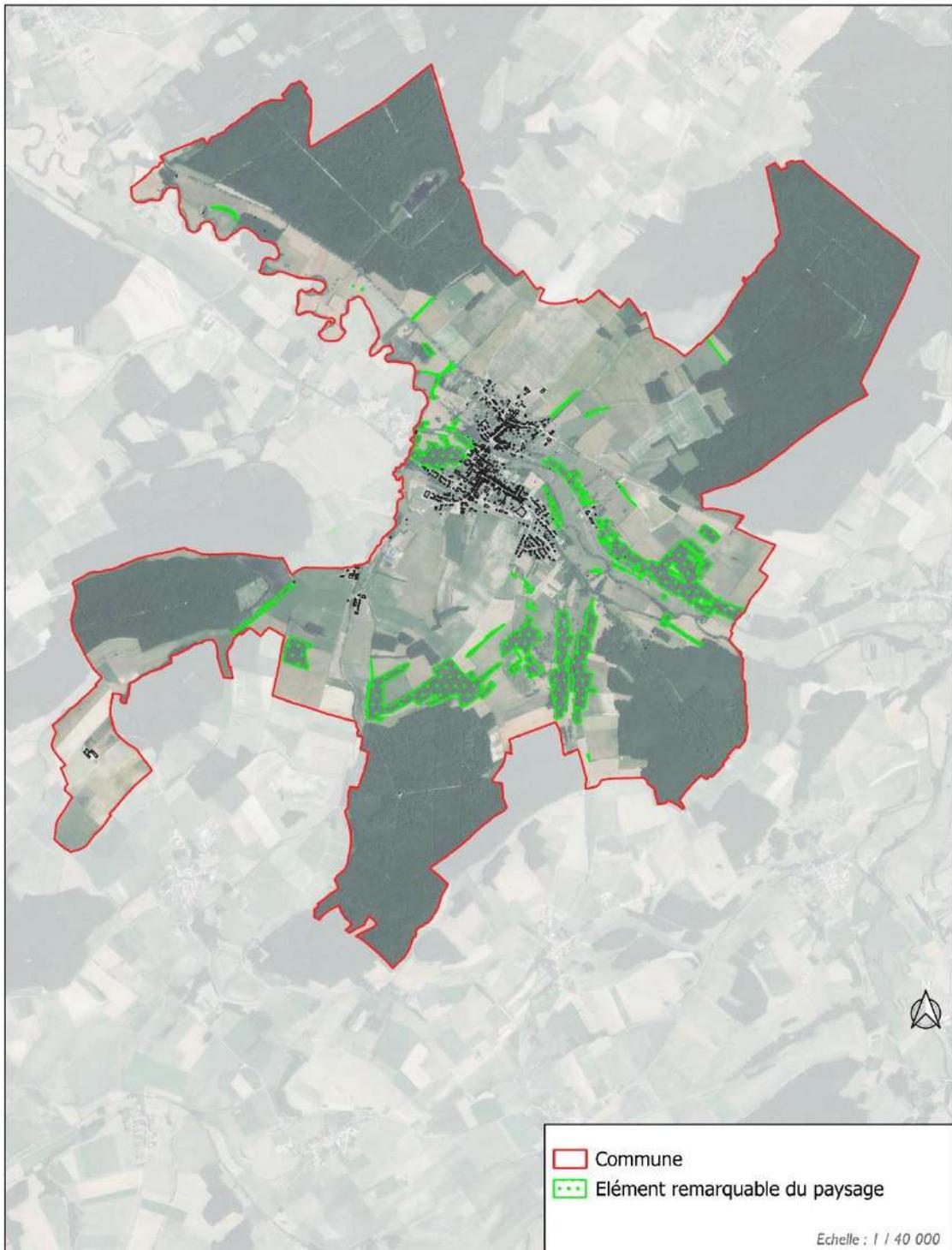
- Les secteurs **N** qui couvre 1376 ha et comprend les zones de forêt, les cours d'eau dont la Mortagne et des zones naturelles à préserver, elle couvre 58 % du territoire.
- Les secteurs **Nj** : les secteurs naturels liés aux vergers-jardins
- Le secteur **NL** : le secteur naturel lié aux loisirs

Zones naturelles	
Zone naturelle N	1376
Secteurs de vergers-jardins Nj	5,9
Secteurs de loisirs NI	1,16
ZONES NATURELLES Total	1383 ha

II.2 Les éléments remarquables du patrimoine paysagers (ERP)

Des haies et bosquets ont été cartographiés pour être préservés au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme (carte page suivante).

Ces secteurs naturels contribuent tout particulièrement à la protection de la trame verte et bleue sur le territoire de GERBEVILLER et des corridors écologiques, ils sont notamment localisés le long des cours d'eau.

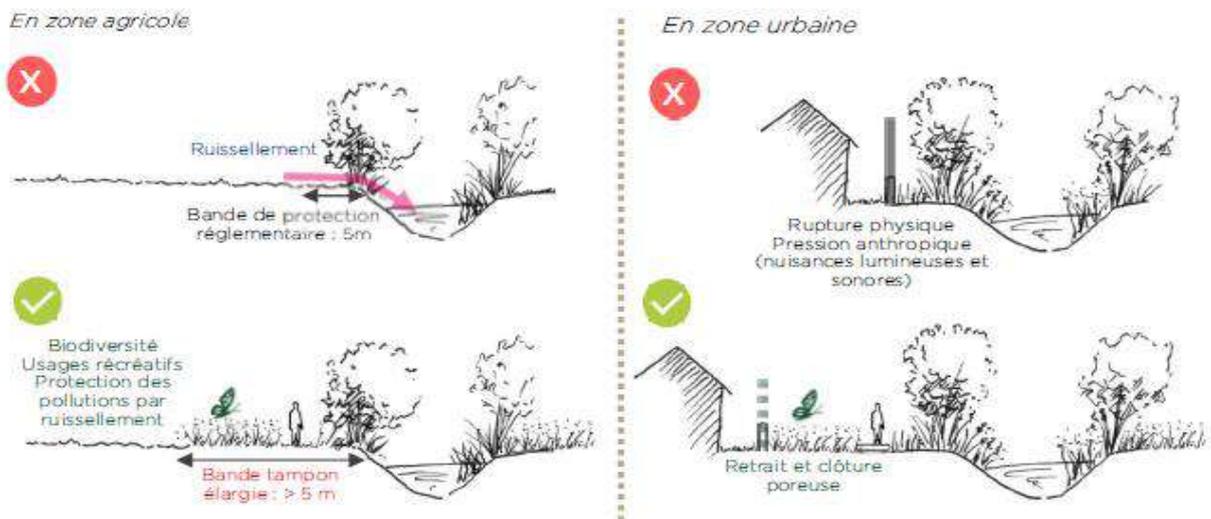


IV. STRATEGIE COMMUNALE

La commune de GERBEVILLER s'engage à :

- préserver les **zones forestières**, les boisements et autres éléments d'intérêt, par un classement en zone naturelle inconstructible N et un repérage et une protection au titre du L 151-23 ;
- préserver les **cours d'eau, les étang, les zones humides**, par un classement en zone naturelle inconstructible N et un repérage par une protection au titre du L 151-23 ;

Le traitement des berges du cours d'eau pourrait s'inspirer des exemples ci-dessous
(extrait OAP Orléans Métropole)

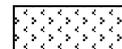


Traitement des berges de cours d'eau (OAP Orléans Métropole)

- Maintenir les **continuités biologiques** formées par les ripisylves, haies, prairies : une protection au titre du L 151-23 ;

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 ;

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



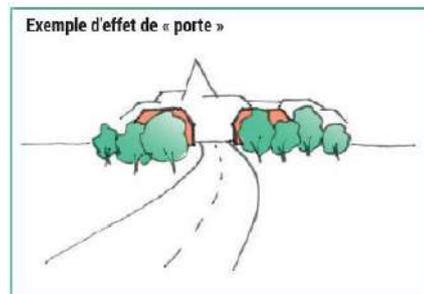
en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenus mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.

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

- améliorer le **paysage de la commune** : traiter les entrées de village, préserver la ceinture verte autour du village, valoriser les structures paysagères (haies, bosquets, ripisylves, vergers ...)

Les entrées de villages

- ✓ En cas de construction en limite de village, il faut s'efforcer de créer un "effet porte" en s'appuyant sur des structures arborées existantes ou en développant une trame végétale structurante perpendiculaire à la voirie.
- ✓ En cas d'aménagement de voirie en entrée de village : atténuer si possible l'aspect routier et marquer une transition entre l'espace naturel et l'espace bâti, Limiter la largeur de la voirie au nécessaire pour favoriser les usages pour les piétons et les cycles développer des aménagements progressifs des abords de la voirie.



Exemple d'effet de « porte »

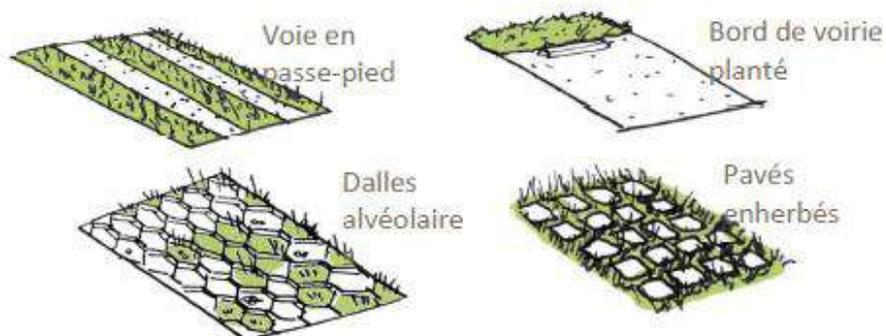


Exemple d'effet de transition entre espace non bâti et espace bâti

Extrait OAP Balcons de Chartreuse

Les entrées à Gerbéviller sont souvent arborées, il faudra s'efforcer de les préserver et de prévoir si possible des circulations douces et des espaces publics perméables et distincts de la voirie.

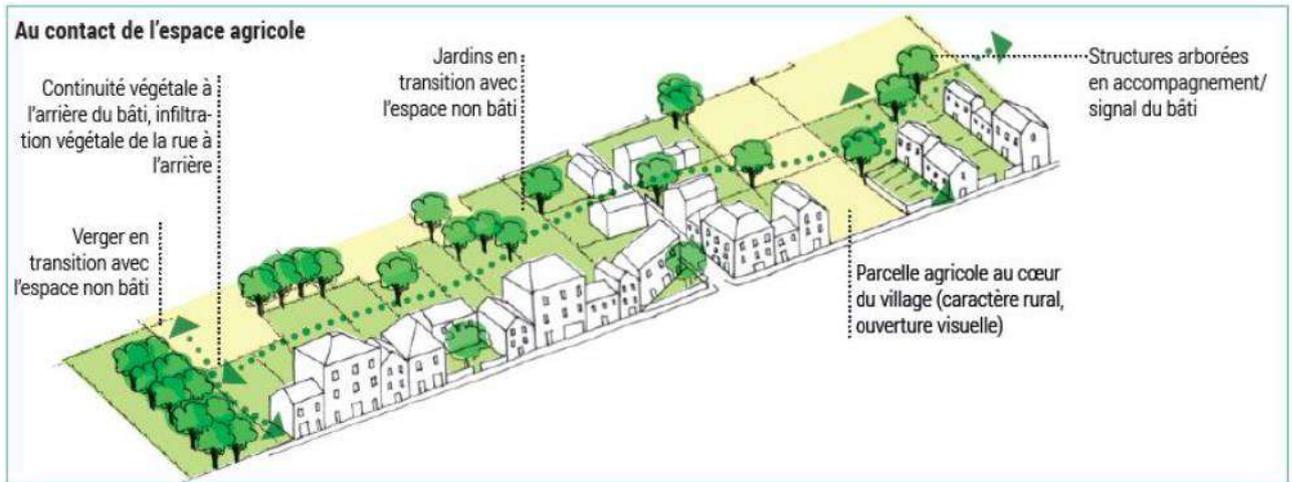
Exemples de revêtements poreux



(OAP Orléans métropole)

Préserver la ceinture verte autour du village, valoriser les structures paysagères :

Des exemples d'ambiance paysagères :

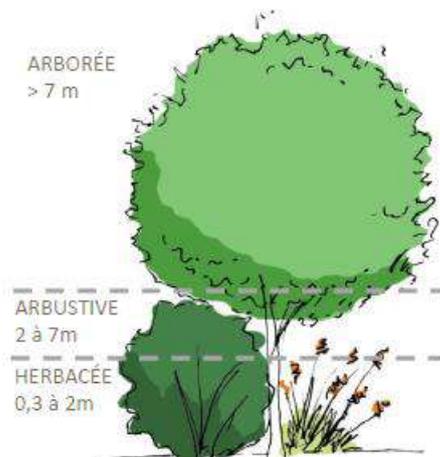


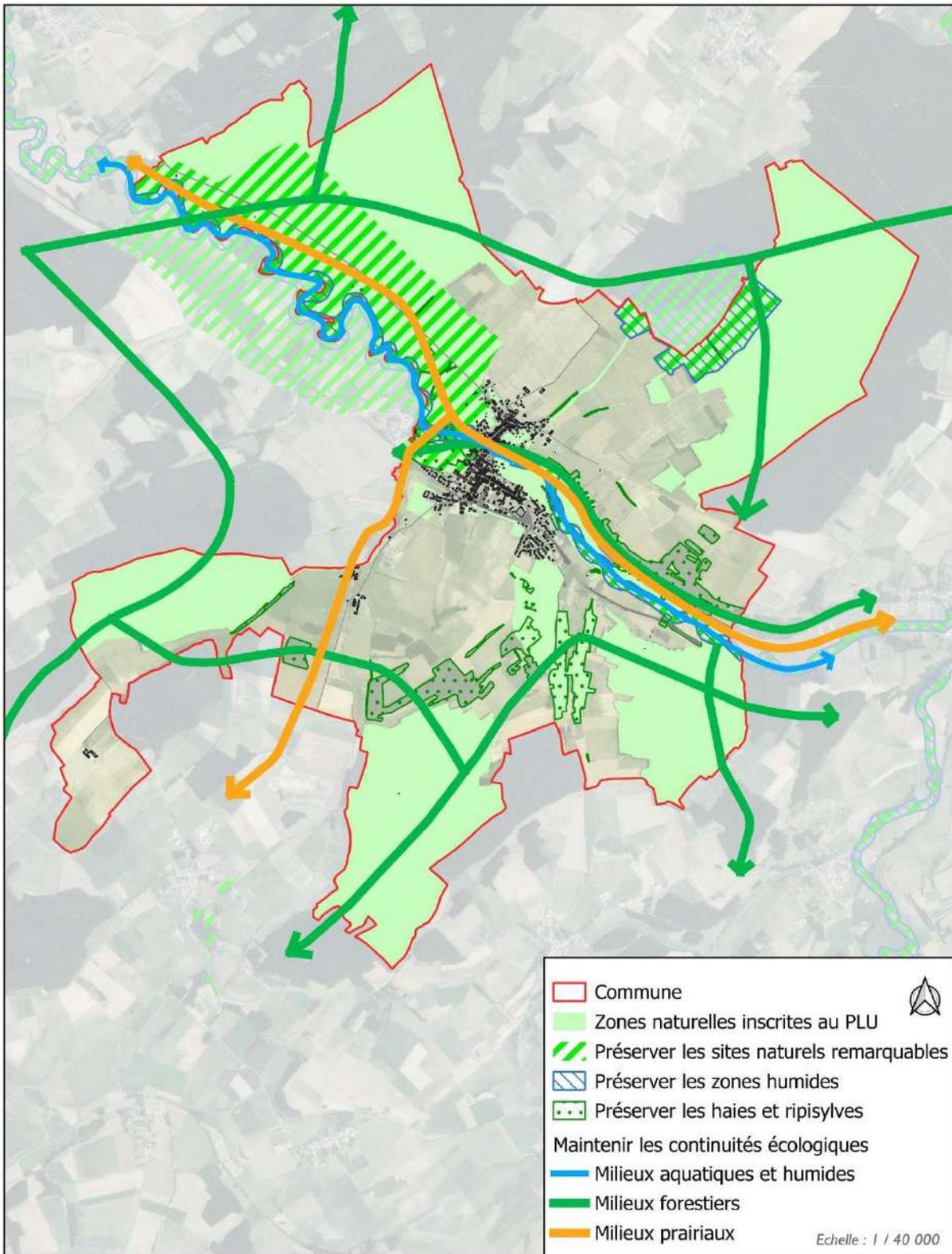
*Schéma de principe pour assurer les continuités végétales dans les quartiers
(extrait OAP Grenoble Alpes Métropole)*

Pour l'ensemble des plantations, notamment au niveau des zones à ouvrir à l'urbanisation :

- ✓ **diversifier les espèces et les essences** afin de développer des espaces verts plurispécifiques et donc riches notamment au niveau des alignements d'arbres, souvent monospécifiques ;
- ✓ **prévoir des usages diversifiés de l'espace public** (jeux, sports, repos, contemplation, promenade, événements...) en intégrant les fonctions écologiques (pelouse, prairie, bosquets, zone humide...)

Installer au minimum **3 strates végétales** :







PLAN LOCAL D'URBANISME



D

EMPLACEMENTS RESERVES

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

Le Président

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



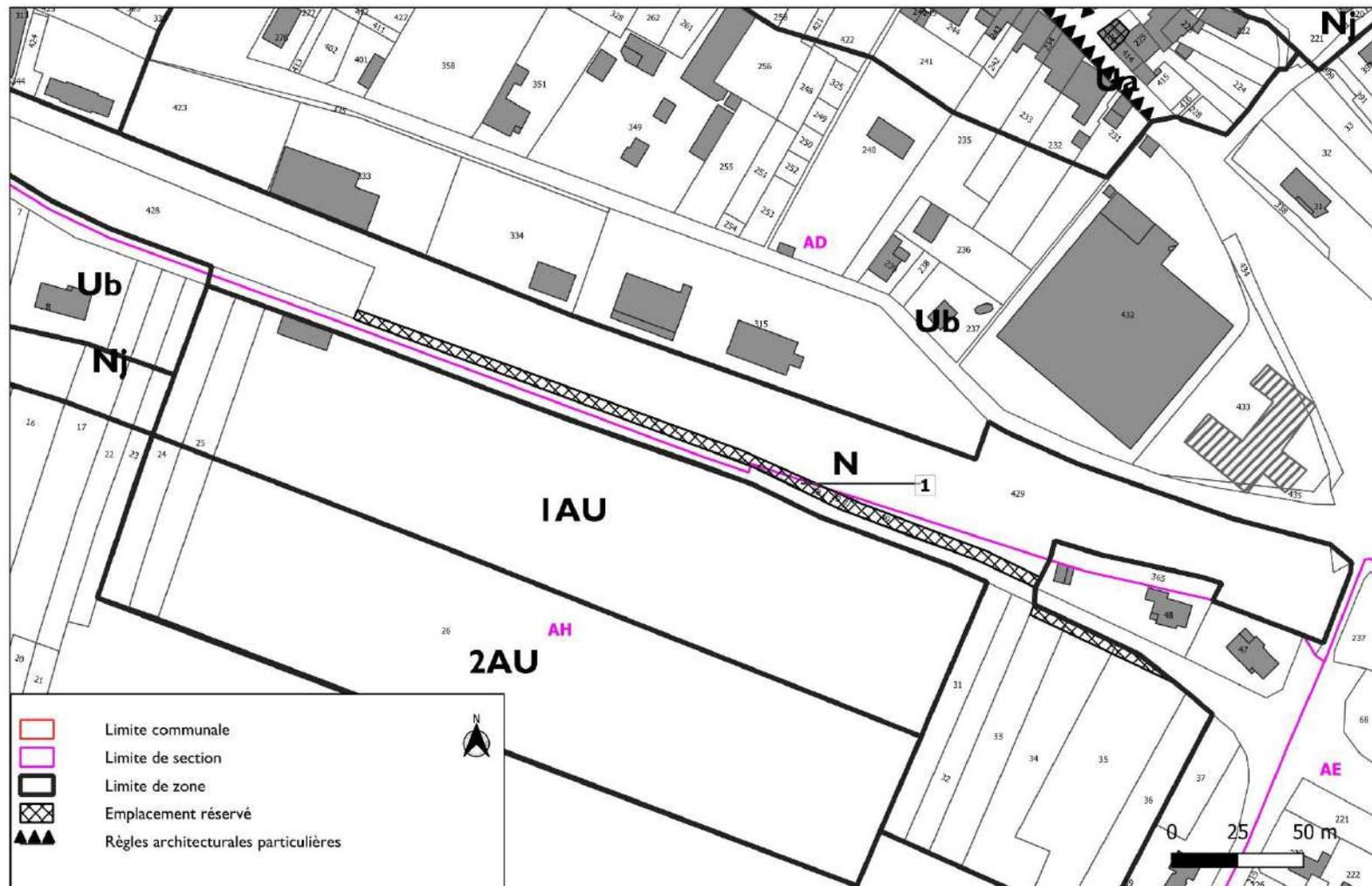
Plan Local d'Urbanisme de GERBEVILLER

Liste des emplacements réservés

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie en ares
1	Elargissement de la voirie et aménagement du chemin de ceinture à l'arrière de la future zone à urbaniser au niveau du chemin du marché	commune	14,1
2	lutte contre l'habitat indigne	commune	0,74
		Total	14,84

ECOLOR - 2024

EMPLACEMENT RESERVE N° I
COMMUNE DE GERBEVILLER



EMPLACEMENT RESERVE N°2

COMMUNE DE GERBEVILLER





PLAN LOCAL D'URBANISME



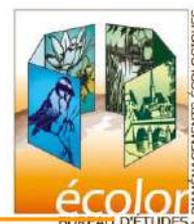
D

REGLEMENT ECRIT

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

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

Ue : les secteurs liés 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

2AU : zone à urbaniser à long terme

IAUX : zone à urbaniser à vocation d'activités dont,

IAUX1 à vocation artisanale et **IAUX2** à vocation commerciale

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 Ier 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 Ier 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

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.

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).

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, édifiée 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

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.

1. Les occupations et utilisations du sol interdites sont

- 1.1. La destination "**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 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 de 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.

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.

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 qui fera l'objet d'un plan 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.

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 faîtage** 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 faîtage. 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 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

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.

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.

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

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.

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Les façades des constructions à usage d'habitation devront être édifiées **en recul de 5 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 5 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 faîtage ou 6,5 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.**

Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faîtage, 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 :
La zone IAUX 1 : à vocation artisanale et la zone IAUX 2 à vocation commerciale

La zone IAUX I

A vocation artisanale

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 » : sont autorisées 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.

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

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Si aucune indication n'apparaît sur le plan, les façades des constructions devront être édifiées **en recul de 5 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 3 mètres** 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.

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.

La zone IAUX2 A vocation commerciale

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 ».

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.

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).

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

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Si aucune indication n'apparaît sur le plan, les façades des constructions devront être édifiées **en recul de 5 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 3 mètres** 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 au 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.

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 AGRICOLES 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 faîtage. 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

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-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.

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.

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, les serres et les piscines** 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

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 faîtière** et **15 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 faîtage.

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 constructions ne devra pas excéder **5 mètres à la faîtière** et **100 m² d'emprise au sol**

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

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

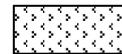
Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts.

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 L372-1 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.

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