

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE

**COMMUNE DE
VITRY-SUR-ORNE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
(P.L.U)**

7 – REGLEMENT

PRESCRIPTION	16 Avril 1973
DERNIERE MISE A JOUR	4 Novembre 1997
APPROBATION DERNIERE MODIFICATION	27 Octobre 2004
APPROBATION DERNIERE REVISION	7 décembre 2006

REGLEMENT P.L.U.

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE : REGLEMENT GENERAL

I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1. Champ d'application territorial du plan
- Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.
- Article 3. Division du territoire en zones
- Article 4. Adaptations mineures.
- Article 5 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- Article 6 Sites Archéologiques

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Dispositions applicables à la zone U
- Dispositions applicables à la zone Ux

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- Dispositions applicables à la zone 1 AU
- Dispositions applicables à la zone 1 AUx
- Dispositions applicables à la zone 2 AU

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- Dispositions applicables à la zone A

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- Dispositions applicables à la zone N

2^{ème} PARTIE : REGLEMENT SPECIFIQUE APPLICABLE A LA ZAC DE LA PLAINE

I - DISPOSITIONS GENERALES REGLEMENTAIRES CONCERNANT LA ZAC

- Article 1 Champ d'application territorial du plan d'aménagement de zone
- Article 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres lois et règlements relatifs à l'occupation des sols
- Article 3 Affectation et subdivision de la ZAC
- Article 4 Adaptations mineures
- Article 5 Superficie hors œuvre nette de répartition
- Article 6 Dispositions graphiques du PAZ

II - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE ZA ET A SON SECTEUR ZAa

III - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE ZB

IV - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE ZD

ANNEXES

1^{ère} PARTIE

REGLEMENT GENERAL

I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VITRY-SUR-ORNE délimité sur le plan N°1 à l'échelle 1/500^{ème} par tiret entrecoupé de croix.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS (au 27 mars 2001)

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1. à R111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R111-2, R111-3-2., R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal :

L'article R111-2

Article R111-2 (D n° 76-276, 29 mars 1976, D n°98-913, 12 octobre 1998). « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique".

L'article R111-3-2

Article R111-3-2 (D n° 77-755, 7 juillet 1977). « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'article R111-4

L'article R111-4 (D n° 76-276, 29 mars 1976, D n° 77-755, 7 juillet 1977, D n° 99-226 du 1^{er} avril 1999). « Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

"L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux".

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ».

L'article R111-14-2

Article R111-14-2 (D n° 77-1141, 12 octobre 1977). « Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

L'article R111-15

Article R111-15 (D n° 76-276, 29 mars 1976 ; D n° 77-755, 7 juillet 1977 ; D n° 81-533, 12 mai 1981 ; D n° 83-812, 9 septembre 1983 ; D n° 86-984, 19 août 1986). « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R122-22 ».

L'article R111-21

L'article R111-21 (D n° 76.276, 29 mars 1976, D n° 77.755 7 juillet 1977).

"Le permis de construire 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".

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme ; L145-1 (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
L147-1 (loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).
L'éventuel plan d'exposition au bruit figure en annexe au PLU.

3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation du sol en vertu des dispositions des articles L111-7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme :

- article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- article L111-10 : projet de travaux publics
- article L123-6 et L123-13 : prescription et révision du PLU
- article L311-2 : ZAC
- article L313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière

COMMUNE de 57185 VITRY SUR ORNE

- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural :
remembrement - aménagement.

4. Opérations d'utilité publique :

Le Permis de construire peut être refusé sur les terrains dans l'opération selon les dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

5. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.

6. Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application de l'article L430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 430-2 et suivants.
6. Les périmètre de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des alinéas 1, 2 et 3 de l'article L126-1 du code rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I^{er} du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

COMMUNE de 57185 VITRY SUR ORNE

11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement ;

7. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Article L421-3

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre 1^e du titre 1^e du livre 1^e du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur (Article R122-2 du Code de la construction et de l'habitation) ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L111-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme (L n°2000 – 1208, 13/12/2000 , art.34, I) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^e alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 196 € par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, et modifiée au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

"Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéas du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes."

"Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements."

"L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat".

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

8. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu à l'article R315-36a) du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.
- Au delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au PLU ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du PLU et éventuellement complémentaires en application de l'article R315-5 e) du Code de l'Urbanisme. La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L315-2-1 alinéa 2, figure dans les annexes du PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

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 U**

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

⇒ **La zone Ux**

Il s'agit d'une zone réservée exclusivement aux activités économiques.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

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 1 AU**

Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

⇒ **La zone 1 AUx**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

⇒ **La zone 2 AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du PLU.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un

intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones peuvent être divisées en sous-zones.

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

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme. (Se reporter aux annexes du présent règlement)

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle - le 18 novembre 1996 à effet à compter du 4 janvier 1997 prévoit : article D 51 « le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ». Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avant le 31 décembre 2001.

ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'Archéologie rassemblée dans le Code du patrimoine (articles L.522-1 à L.522-4, L.531, L.541, L.621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

1) « En application de l'article L.531-14 du Code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L.114-3 à L.114-5 du Code du patrimoine.

COMMUNE de 57185 VITRY SUR ORNE

2) Les modes de saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'Archéologie) sont régies par les articles L.522-1 à L522-4 du code du patrimoine.

- .. Les demandes d'autorisation de lotir de plus de 3 hectares, de création de ZAC de plus de 3 hectares, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés, de travaux de plus de 10 000 m² soumis à l'article R 442-3-1 du Code de l'urbanisme sont systématiquement transmis pour avis au Préfet de Région (DRAC).
- .. Les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de lotissements et de ZAC de moins de 3 hectares, d'autorisation d'installation et de travaux divers et, dans certaines conditions, des travaux soumis aux alinéas a et d de l'article R 442-3-1 du Code de l'urbanisme sont transmis pour avis au Préfet de Région à partir de 3000 m² seulement.

L'article L 421-2-4 du Code de l'urbanisme stipule « lorsqu' a été prescrite la réalisation d'opération d'archéologie préventive, le permis de construire indique que les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles. »

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part, au centre ancien de la commune et aux zones d'extension récentes d'habitat.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte cinq sous zones comme suit :

- **Ua**, sous-zones correspondant aux parties « anciens villages », les constructions anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.
- **Ub**, sous-zones correspondant aux zones d'extension récentes principalement d'habitats pavillonnaires et collectifs autour des noyaux anciens.
- **Ue**, sous-zone réservée essentiellement à l'implantation d'équipements publics et d'équipements collectifs,
- **Uc**, sous-zone correspond à un secteur d'extension récente à dominante d'habitat soumis à des dispositions particulières
- **Uca**, sous-zone pouvant accueillir des logements collectifs

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995)

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage : d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. Les constructions à usage agricole à condition :
 - a) qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U-1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les disposition du Plan de Prévention des Risques (PPR), mouvements de terrain et inondations.
5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U-1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
6. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

En sous-zone Ue :

Les constructions à usage :

- D'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées :
 - au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone ,
 - au logement des personnes travaillant sur la zone.
- De bureaux ou de service à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une opération d'équipements publics ou collectifs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

- 1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées au trafic qu'elles supportent.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement libre de tout stationnement de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
4. En sous-zones Uc et Uca, la création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation de véhicules automobiles de façon permanente ou temporaire n'est autorisés que si leur emprise est au moins égale à 7,00 mètres, sauf indication particulière. Cette règle ne s'applique pas aux voies réservées exclusivement aux piétons et cyclistes.
5. En sous-secteurs Uc et Uca, toute voie publique ou privée devra comporter un dispositif d'éclairage public.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. En sous-zones Uc et Uca, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour le circulation peut-être interdit.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

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

Les eaux de vidange des piscines ne devront en aucun cas transiter par le réseau des eaux usées.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

3. Concernant le réseau téléphonique :
 - tout nouveau réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câbles souterrains ou par toutes autres techniques permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles, chaque fois que cela sera possible.
 - les réseaux définitifs de téléphone établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain. Toutefois, lorsque l'opération de construction n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique pourra être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée par le projet. Ce réseau provisoire aérien sera transféré par et aux frais de l'opérateur de téléphonie au fur et à mesure de la réalisation des canalisations téléphoniques souterraines par le ou les promoteurs des opérations de constructions ultérieures.
4. Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2.2.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.
5. Les paraboles doivent avoir des dimensions correspondant à la réglementation en vigueur et ne doivent pas être visibles du domaine public sans raison technique où l'on recherchera la position la plus discrète.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Dans les secteurs construits en ordre continu :

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

Dans les secteurs construits en ordre discontinu :

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantées à moins de 5,00 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer à l'exception des chemins ruraux ou sentiers auquel cas la construction peut être implantée en limite.

ZONE U

COMMUNE de 57185 VITRY SUR ORNE

2. Les façades sur rue des constructions principales doivent se situer dans une bande comprise entre 5,00 mètres et 15 mètres de l'alignement, à l'exception des chemins ruraux et sentiers auquel cas la construction peut être implantée en limite.
3. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
4. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Dans la sous-zone Ue :

En bordure de la RD 54, la façade sur rue des constructions doit respecter au minimum le recul défini par la construction la plus proche de l'alignement.

Sur l'ensemble des zones U :

1. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - RN 52 déclassée, RD 54 et RD 452, VC et voies de desserte : 5,00 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Dans les secteurs construits en ordre continu :

1. Sur une largeur de façade de 10 mètres à partir de l'alignement, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du sol à l'égout de toiture du bâtiment projeté avant tout remaniement du terrain naturel, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
Dans ce cas la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison plein (mur) dont la hauteur sera de 2,00m.

Dans le cas d'un mur pignon en attente, la construction projetée devra être accolée à la construction existante.

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans les secteurs construits en ordre discontinu et en sous-zone Ue :

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En sous-zone Ue, les parties de construction d'une hauteur sous égout de toiture inférieure à 3,50 mètres, situées dans la bande de recul définie dans l'article ci-dessus, peuvent être implantées en limite séparative. Ces parties de constructions ne peuvent contenir d'espace habitable en étage.
3. En sous-zone Ub, pour les garages et annexes à l'habitation tels que remises et abris de jardin, lorsqu'ils ne sont pas accolés ou intégrés au bâtiment principal, la distance du point le plus saillant peut-être ramenée à 1 mètre.
4. En sous-zone Ue pour les limites arrière ou limite des espaces verts figurant au document graphique, le recul de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur sous égout du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.
5. En secteur Uea, pour les limites arrière ou limite des espaces verts figurant au document graphique, à moins que le bâtiment jouxte la limite séparative, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 m.
6. Ces articles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au moins de 3,00 mètres.
2. En secteurs Ua, Ub et Ue, les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

En sous-zone Ub :

1. l'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

ZONE U

2. jusqu'à 5 ares de surface de terrain, l'emprise totale des annexes à l'habitation tels que garages, remises et abris de jardin lorsqu'elles ne sont pas accolées ou intégrées au bâtiment principal, ne peut excéder 35 m², au-delà de 5 ares, l'emprise totale des annexes est limitée à 7 % de la surface du terrain, limitée à 70 m².

En sous-zone Uc et Uca :

1. Le coefficient d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (CES) ne doit pas dépasser 40% de la surface totale de chaque unité foncière.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. en sous-zone Ua, la hauteur maximale sous égout ne peut être supérieure de plus de 2,00 mètres à la hauteur de la construction voisine la plus élevée ou inférieure de plus de 1,00 mètre à la hauteur voisine la moins élevée, sans pouvoir être supérieure à du R+3.
2. en sous-zone Ub, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7,00 mètres, soit R+1 + combles aménagés pour ces derniers, le pied droit est limité à 60 centimètres.
3. En sous-zone Uc, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres.
4. En sous-zone Uca, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8,50 mètres
5. Cette hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

6. En sous-zones Ua et Ub, pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 mètres.
7. En sous-zones Uc et Uca, pour les constructions annexes non accolées, la hauteur est fixée à 3,50 m du faîtage, par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.
8. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.
9. Dans le cas d'extension ou d'aménagement de construction dont la hauteur est supérieure à celle autorisée par les paragraphes ci-dessus, la hauteur peut-être maintenue sans être dépassée.

10. En sous-zone Ue, pas de prescription.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- ▣ le volume et la toiture,
- ▣ les matériaux, l'aspect et la couleur,
- ▣ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ▣ l'adaptation au sol.

2. Les clôtures sur limites latérales de propriété seront limitées à une hauteur hors tout de 2,00 mètres.

En sous-secteurs Uc et Uca :

Les constructions doivent présenter une unicité d'aspect et une homogénéité de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants.

Les toitures :

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unicité de conception. Lorsque la construction à édifier comportera une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments dont la pente sera comprise entre 20 et 45°. Ces règles ne s'appliquent aux bâtiments collectifs.
- L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou des fenêtres de toits, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machinerie de ventilation, sortie de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment. Les machineries d'ascenseur apparentes en toiture sont interdites.

Parements extérieurs :

- Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, de même que l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et aggloméré sont interdits.
- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent respecter une unicité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

Clôtures :

- Un traitement de l'accès et de la clôture devra figurer au permis de construire.

- **Les clôtures sur limite d'emprise publique (voirie) :**
Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,20 m.
Elles seront constituées exclusivement de l'un ou plusieurs des modes suivants :
 - Grillage avec ou sans muret, doublé ou non, d'une haie vive. La hauteur du muret est limitée à 60cm et la hauteur totale de la clôture à 1,20 m,
 - et/ou une simple lisse de bois sur potelets sans mur bahut.

En ce qui concerne la création de murets permettant l'insertion des coffrets techniques sur la limite d'emprise :

- Les murets de plus de 60 cm sont autorisés pour permettre l'insertion des coffrets
 - les clôtures devront être interrompues au droit de ceux-ci, de manière à permettre à tout moment un dégagement complet des appareils et l'accès à ceux-ci depuis la voie.
- **Les clôtures séparatives et en bordure des chemins piétons :**
 - La hauteur de ces clôtures est limitée à 1,20 m. Elles seront constituées d'un grillage avec ou sans muret doublé ou non d'une haie vive. La hauteur maximale du muret ne dépassera pas à 60cm.
 - La réalisation de pilastres est autorisée autour des portes et portails d'entrée.

Les annexes indépendantes :

Les annexes indépendantes de l'habitation, à l'exclusion des abris de jardin qui ne devront cependant pas nuire à la qualité architecturale d'ensemble, devront reprendre les mêmes caractéristiques (revêtement, couverture, etc...) que la construction principale.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

En sous-zone Ua :

- logement	1 emplacement
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle.
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 40 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m

En sous – secteur Ub :

- Maison individuelle	2 emplacements
- logements du studio ou 1 pièce	1 emplacement
- logements de 2 à 6 pièces	2 emplacements
- logements de plus de 6 pièces	3 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle.
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²

En sous – secteur Uc et Uca :

- Nombre de places minimum à prévoir sur la parcelle privative :
 - 2 places en zone Uc
 - 1 place par logement en zone Uca
 - Les places doivent être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2 mètres et longueur de 5 mètres.
2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.
4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^e alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^e de la loi 90-149 du 31.5.1990.
6. (voir 7 - pages 6, 7 et 8)

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme figurant sur les plans graphiques.
3. En sous-zone Ua, l'espace libre situé entre la façade du bâtiment principal et l'alignement ou la limite de l'emprise des voies privées est inconstructible
4. En sous-secteurs Uc et Uca :
 - 30% de l'unité foncière au moins doivent être traités en espaces verts engazonnés et plantés, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 75m² d'espace vert.
 - La localisation et la nature des plantations devront apparaître sur le plan de masse figurant au permis de construire.
 - Les aires de stationnement et de surface de manœuvre ne sont pas comptés comme espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En sous – zones Uc et Uca, le coefficient de SHON est fixé à 0,31.

ZONE U

ZONE Ux

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée exclusivement aux activités économiques.

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- les opérations admises dans la zone pourront être autorisées après réalisation des procédures de dépollution du site.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
2. les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation et utilisation du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées au trafic qu'elles supportent.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement libre de tout stationnement de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II- Accès

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

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

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

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau.
En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les réseaux de distribution d'électricité et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
3. Concernant le réseau téléphonique :
 - tout nouveau réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câbles souterrains ou par toutes autres techniques permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles, chaque fois que cela sera possible.
 - les réseaux définitifs de téléphone établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain. Toutefois, lorsque l'opération de construction n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique pourra être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée par le projet. Ce réseau provisoire aérien sera transféré par et aux frais de l'opérateur de téléphonie au fur et à mesure de la réalisation des canalisations téléphoniques souterraines par le ou les promoteurs des opérations de constructions ultérieures.

1. Les paraboles doivent avoir des dimensions correspondant à la réglementation en vigueur et ne doivent pas être visibles du domaine public sans raison technique où l'on recherchera la position la plus discrète.

ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.
2. Sauf disposition inscrite sur le document graphique, la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5,00 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. L'implantation n'est toutefois pas admise en limite séparative d'un terrain comportant à titre principal une construction à usage d'habitation.

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

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45 ° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. (voir 7 - pages 6, 7 et 8)

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

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel. (mouvements de terrains)

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping, le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,

ZONE 1AU

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1, à condition :
 - a) qu'elles fassent partie d'une opération comprenant au minimum 10 constructions.
 - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
 - c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaissés de zone dont la superficie ne permet pas de réaliser le nombre de logement minimum exigé.
Lorsque ces délaissés ont été équipés par une opération antérieure, les constructions au coup par coup sont autorisées.
2. Les constructions à usage : d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les changements d'affectation des constructions existantes, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
4. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AU 1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR), mouvements de terrain et inondations.
6. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AU 1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
7. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins
 - a) pour les voiries primaires 9,00 mètres d'emprise
 - b) pour les autres voies 7,00 mètres d'emprise
 - c) pour les voies à sens unique 5,00 m d'emprise
3. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1,50 mètres d'emprise.
4. les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement libre de tout stationnement devant permettre aux véhicules de faire demi tour.

II- Accès

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

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

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

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

2. Concernant le réseau téléphonique :

- tout nouveau réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câbles souterrains ou par toutes autres techniques permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles, chaque fois que cela sera possible.
- les réseaux définitifs de téléphone établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain. Toutefois, lorsque l'opération de construction n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique pourra être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée par le projet. Ce réseau provisoire aérien sera transféré par et aux frais de l'opérateur de téléphonie au fur et à mesure de la réalisation des canalisations téléphoniques souterraines par le ou les promoteurs des opérations de constructions ultérieures.

1. Les paraboles doivent avoir des dimensions correspondant à la réglementation en vigueur et ne doivent pas être visibles du domaine public sans raison technique où l'on recherchera la position la plus discrète.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ZONE 1AU

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5,00 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - VR 52 : 100 mètres comptés depuis l'axe de la voie
 - RN 52 déclassée, RD 54 et RD 452, VC et voies de desserte : 5,00mètres comptés depuis l'alignement de la voie
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au moins de 3,00 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. l'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.
2. jusqu'à 5 ares de surface de terrain, l'emprise totale des annexes à l'habitation tels que garages, remises et abris de jardin lorsqu'elles ne sont pas accolées ou intégrées au bâtiment principal ne peut excéder 35 m², au-delà de 5 ares, l'emprise totale des annexes est limitée à 7 % de la surface du terrain, limitée à 70 m²

ZONE 1AU

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7,00 mètres, soit constructions de type R+1 avec ou sans combles aménagés. En cas de combles aménagés, la hauteur du pied droit sera limitée à 60 cm.
2. Cette hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 mètres.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - ☐ le volume et la toiture,
 - ☐ les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - ☐ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - ☐ l'adaptation au sol.
2. Les clôtures sur limites séparatives seront limitées à une hauteur de 2,00 mètres hors tout.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- maison individuelle	2 emplacements
- studio ou 1 pièce	1 emplacement
- logement de 2 à 6 pièces	2 emplacements
- logement de plus de 6 pièces	3 emplacements
	+ 1 emplacement pour
	4 logements (visiteurs)
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de
	salle
- commerce supérieur à 100 m ² de	
surface de vente :	1 emplacement pour 20 m ²

ZONE 1AU

COMMUNE de 57185 VITRY SUR ORNE

- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^e de la loi 90-149 du 31.5.1990.
4. (voir 7 - pages 6, 7 et 8)

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 1AU

ZONE 1 AUx

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE 1 AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,

ZONE 1AUx

ARTICLE 1 AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1 AUx 1, à condition :
 - a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités,
 - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone,
 - c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
 - d) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère des zones d'habitation avoisinantes.
 - e) que les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et qu'elles soient intégrées au volume des constructions d'activités,
2. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AUx 1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR), mouvements de terrain et inondations.
3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AUx 1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
4. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
5. Les changements d'affectation des constructions existantes, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - a- pour les voiries primaires 9,00 mètres d'emprise
 - b- pour les autres voies 7,00 mètres d'emprise
 - c- pour les voies à sens unique 5,00 m d'emprise
3. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1,50 mètres d'emprise.

ZONE 1AUx

4. les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement libre de tout stationnement devant permettre aux véhicules de faire demi tour.

II- Accès

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

ARTICLE 1 AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

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

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau.
En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les réseaux définitifs d'électricité et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
3. Concernant le réseau téléphonique :
 - tout nouveau réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câbles souterrains ou par toutes autres techniques permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles, chaque fois que cela sera possible.
 - les réseaux définitifs de téléphone établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain. Toutefois, lorsque l'opération de construction n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique pourra être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée par le projet. Ce réseau provisoire aérien sera transféré par et aux frais l'opérateur de téléphonie au fur et à mesure de la réalisation des canalisations téléphoniques souterraines par le ou les promoteurs des opérations de constructions ultérieures.
4. Les paraboles doivent avoir des dimensions correspondant à la réglementation en vigueur et ne doivent pas être visibles du domaine public sans raison technique où l'on recherchera la position la plus discrète.

ARTICLE 1 AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.

ZONE 1AUx

2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - VR 52 : 100 mètres comptés depuis l'axe de la voie
 - RN 52 déclassée, RD 54 et RD 452, VC et voies de desserte : 5,00mètres comptés depuis l'alignement de la voie
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 1 AUx 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 20 mètres.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE 1 AUx 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs, et du trafic lié à l'activité.
3. (voir 7 - pages 6, 7 et 8)

ARTICLE 1 AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 2 AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone pourra être mise en oeuvre après modification ou révision du PLU.

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2 AU 2.

ZONE 2AU

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

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Pas de prescriptions

ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au moins de 3,00 mètres.

2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les activités industrielles, d'artisanat, de bureau ou de services, et de commerce, non liées aux activités agricoles.
2. Les dépôts de véhicules,
3. Les constructions à usage hôtelier et de restauration,

ZONE A

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

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, Ux, 1AU, 1AUx, 2AU).
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.
3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, Ux, 1AU, 1AUx, 2AU).
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
5. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
6. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les disposition du Plan de Prévention des Risques (PPR), mouvements de terrain et inondations.
7. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise.

II- Accès

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

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

2. Eaux pluviales

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

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain alimenté par un point d'eau privé à créer devra avoir une configuration et une dimension telles qu'on puisse y inscrire un cercle de 35 mètres de rayon non aedificandi centré sur ce point d'eau.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5,00 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au moins de 3,00 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - ☐ le volume et la toiture,
 - ☐ les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - ☐ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - ☐ l'adaptation au sol.

2. Les abris à animaux seront en bois.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

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

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N **comprend une sous-zone Ne** destinée à accueillir des équipements publics et collectifs et à favoriser le développement des activités et équipements existants.

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N 2.

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

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation de la forêt ou du site.

4. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
5. Dans le secteur Ne la réfection, l'adaptation ou l'extension des constructions existantes, en cas de changement de destination, pour les usages de :
 - gîte rural,
 - ferme auberge,
 - centre équestre,
 - d'artisanat d'art,
 - centre d'aide par le travail

Dans le sous secteur Ne : les constructions à usage :

- d'habitations et leur dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services admis dans le secteur Ne.
- de bureaux et de services à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans le secteur Ne.
- Les installations et travaux divers suivant :
Les affouillements et exhaussement du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation et utilisation admises dans le secteur Ne.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

II- Accès

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

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

2. Eaux pluviales

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

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :

- VR 52 : 100 mètres comptés depuis l'axe de la voie

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au moins de 3,00 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ZONE N

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
2. les clôtures seront en grillage ou constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté d'un grillage, la hauteur maximale hors tout étant limitée à 2,00 mètres.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.
2. (voir 7 - pages 6, 7 et 8)

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

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
2. Espaces boisés classés :
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.
3. La plantation d'arbres feuillus est interdite à moins de 30 mètres de l'étang du TIVOLI.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE N

2^{ème} CHAPITRE

**REGLEMENT DE LA ZONE D'AMENAGEMENT
CONCERTE DITE « DE LA PLAINE »**

I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions de l'article modifié L-123-6 du Code de l'Urbanisme, définissant les finalités du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), telles qu'elles résultent de la loi modifiée du 7 janvier 1983 portant répartition des compétences et modifiant le Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

Le présent règlement du Plan d'Aménagement de Zone s'applique à la partie du territoire de la commune de VITRY-SUR-ORNE couverte par la Zone d'Aménagement Concerté dite « de la Plaine » dont la création a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2000. Sa superficie est de 16,2 hectares environ.

La ZAC de la Plaine est issue d'un besoin pour la commune de VITRY-SUR-ORNE de créer une nouvelle entité urbaine apte à répondre à la demande en logement.

La commune de VITRY-SUR-ORNE a concédé par délibération du 18 décembre 2000 l'aménagement de la ZAC de la Plaine à la SODEVAM dans le cadre d'une convention établie conformément à l'article L300-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION DES SOLS

Le règlement détermine les règles d'aménagement applicables au titre du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) en complément du document graphique dont il est indissociable.

Les dispositions du plan d'aménagement de zone se substituent à celles du plan d'occupation des sols de la commune de VITRY-SUR-ORNE applicables à la zone.

Cependant les éléments suivants sont et demeurent applicables au territoire de la Zone d'Aménagement Concertée :

- 1 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du Plan d'Aménagement de Zone,
- 2 - Les articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

Article R 111-2 : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ».

Article R 111-3 : « la construction sur des terrains exposés à un risque tel que inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanche, peut si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales. Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59-701 du 6 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du Conseil Municipal et de la Commission Départementale de l'Urbanisme ».

Article R 111-3-2 : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou des vestiges archéologiques ».

Article R 111-4 : « le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre ».

Article R 111-14-2 : « le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-268 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination, ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

Article R 111-15 : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment des dispositions d'un schéma directeur approuvé dans le cas visé en c) de l'article R 122-15 ».

Article R 111-21 : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 ».

A sa date d'effet, le présent PAZ est compatible avec :

- les lois d'aménagement et d'urbanisme résultant de l'application de l'article L 121-10 du code de l'urbanisme,
- les directives d'aménagement national prises par l'application des articles L 111-1-1 du code de l'urbanisme,
- les servitudes d'utilité publique telles que définies aux articles R 126-1 et suivants du code de l'urbanisme, et au plan d'occupation des sols de VITRY-SUR-ORNE,
- la mise en œuvre des projets d'intérêt général tels que définis aux articles L 2121-12 et R 121-13 du code de l'urbanisme.

En cas d'interprétations contradictoires ou divergentes, le présent règlement prévaut sur les documents graphiques du plan d'aménagement de zone.

S'ajoutent aux règles du PAZ les prescriptions résultant des législations et réglementations spécifiques.

- Les règles d'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur liées au classement en voie bruyante :
 - de la Route Nationale n° 52 (rue de Thionville),
Le fuseau d'isolement acoustique mesure, en agglomération, 30 mètres à partir du bord extérieur de la chaussée,
 - de la future VR52.
Le fuseau d'isolement acoustique mesure 250 mètres à partir du bord extérieur de la chaussée.
- Les dispositions relatives à l'existence du périmètre de protection de l'église de GANDRANGE classée monument historique.

ARTICLE 3 : AFFECTATION ET SUBDIVISION DE LA ZAC

Le présent règlement prévoit la subdivision du territoire couvert par le plan d'aménagement de zone en trois zones ci-après dénommées :

La **zone ZA** est à vocation dominante résidentielle correspond aux parties de la ZAC où une plus grande densité d'occupation est recherchée. Elle peut ainsi accueillir des programmes de promotions immobilières et de logements locatifs sous forme de petits collectifs ou de pavillons mitoyens (maisons en bande) ainsi que l'habitat individuel.

Elle se localise en trois endroits spécifiques :

- * l'entrée principale de la ZAC, depuis la rue de Thionville (RN52),
- * l'entrée secondaire de la ZAC, depuis la rue de Gandrange se prolongeant en frange de la commune de GANDRANGE,
- * la façade de la ZAC vue depuis la rue Aragon (RD54).

La zone ZA comprend un secteur **ZAa**. Il est situé à l'entrée principale de la ZAC, défini ci-avant. L'implantation de commerces et de services y est autorisée. La hauteur autorisée pour les constructions est légèrement plus élevée qu'en zone ZA.

La **Zone ZB** est destinée à l'urbanisation à vocation pavillonnaire individuel.
Elle se localise au cœur de la ZAC.

La **Zone ZD** est inconstructible.
Elle accueille les espaces verts ou collectifs de détente en tant qu'agrément du site.

Les limites de ces zones sont définies au document graphique « PAZ » et auxquels s'appliquent les dispositions des titres II, III, IV du présent règlement.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

En application des articles R 311-10-3 et L 123-1 (alinéa 5) du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan d'aménagement de zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations mineures ne peuvent porter que sur l'application des articles 1 à 13 du présent règlement.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE HORS ŒUVRE NETTE DE REPARTITION

La surface hors œuvre nette (SHON) maximale constructible de la ZAC est de **41.000 m²**.
Les SHON précises par zone sont données aux articles 14-ZA, 14-ZB, 14-ZC.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS GRAPHIQUES DU PAZ

L'implantation des constructions résulte des contraintes d'alignement fixées par le document graphique du PAZ.

II

**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA
ZONE ZA ET A SON SECTEUR ZAa**

PRESENTATION DE LA ZONE ZA ET A SON SECTEUR ZAa

La **zone ZA** est à vocation dominante résidentielle et correspond aux parties de la ZAC où une plus grande densité d'occupation est recherchée. Elle peut ainsi accueillir des programmes de promotions immobilières et de logements locatifs sous forme de petits collectifs ou de pavillons mitoyens (maisons en bande) ainsi que de l'habitat individuel. Elle se localise en trois endroits spécifiques :

- * l'entrée principale de la ZAC, depuis la rue de Thionville (RN52),
- * l'entrée secondaire de la ZAC, depuis la rue de Gandrange se prolongeant en frange de la commune de GANDRANGE,
- * la façade de la ZAC vue depuis la rue Aragon (RD54).

La zone ZA comprend un secteur **ZAa**. Il est situé à l'entrée principale de la ZAC, défini ci-avant. L'implantation de commerces et de services y est autorisée. La hauteur autorisée pour les constructions est légèrement plus élevée qu'en zone ZA.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 ZA - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

1.1 Rappel :

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable telle que prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L 430-2 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

1.2 La zone ZA est principalement réservée à l'habitat résidentiel :

Sont autorisés dans l'ensemble de la zone ZA y compris dans le secteur ZAa :

- les habitations individuelles,
- les petits collectifs,
- les annexes aux maisons isolées ou aux petits collectifs (garage, chaufferie, abri de jardin),
- les piscines
- les locaux pour les professions libérales ou assimilées, s'ils constituent une annexe de l'habitat,
- les ouvrages et équipements techniques liés au fonctionnement des services publics ou ouvrages de stockage des eaux pluviales.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises dans l'ensemble de la zone ZA, y compris dans le secteur ZAa :

- les parkings ou aires de stationnement liées aux besoins des constructions de la ZAC,
- les exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement paysager de moins de 1,20 mètres de haut.

En outre, sont autorisés dans le secteur ZAa uniquement :

- les bureaux et les services,
- les équipements publics ou privés,
- les commerces s'ils sont situés en rez-de-chaussée d'un immeuble collectif.

ARTICLE 2 ZA - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont interdites :

- toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1ZA.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 ZA - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- 311** Toute construction ou toute installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et à son importance, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation.
- 312** Dans le cas de l'habitat individuel, un seul point d'accès est autorisé.
- 313** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'accès possible à la fois sur un axe principal et sur un axe secondaire, ce dernier sera préféré.
- 314** Les accès directs de tous les terrains cessibles sont interdits depuis les chemins piétons et cyclistes.
- 315** Toute création d'accès est interdite sur la rue Aragon (RDN N°54).
- 316** Tout accès individuel est interdit sur la rue de THIONVILLE (RN N°52). Seul l'accès de la voie primaire prévue au PAZ sur la rue de THIONVILLE (RN N°52) est autorisé.

3.2. Voirie :

- 321** Création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation de véhicules automobiles de façon permanente ou temporaire n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 7,00 mètres, sauf indication particulière portée au PAZ. Cette règle ne s'applique pas aux voies réservées exclusivement aux piétons et aux cyclistes.
- 322** Les accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité pour la défense contre l'incendie, la protection civile, ainsi que le brancardage.
- 323** Les voies en impasse devront être aménagées afin de permettre aux véhicules d'effectuer leurs manoeuvres en ayant recourt qu'à une phase en marche arrière. Les voies en impasse devront prévoir à leur entrée, une aire de stockage des containers à déchets.

324 Toute voie publique ou privée devra comporter un dispositif d'éclairage public.

ARTICLE 4 ZA - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou lot à bâtir devra être raccordé aux réseaux publics tels qu'ils résulteront du programme des équipements à réaliser par l'aménageur et qui sont définis dans les annexes techniques du dossier de réalisation de la ZAC. Les permis de construire et autres autorisations devront justifier du raccordement effectif de ces réseaux.

4.1. Assainissement :

Toutes constructions ou lots libres constructibles doivent être raccordés au réseau public d'assainissement dans les conditions fixées par le service gestionnaire du réseau.

411 Eaux pluviales (EP) :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

412 Eaux usées (EU) :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation.

Les eaux usées doivent être recueillies sur le fond de telle sorte qu'elles puissent être conduites vers le réseau public d'assainissement.

Les eaux de vidange des piscines ne devront en aucun cas transiter par le réseau des eaux usées.

4.2. Adduction d'eau potable :

Toutes constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'adduction d'eau potable.

4.3. Electricité :

Toute construction ou lot libre doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'électricité.

4.4 Eclairage public :

Tous les lieux publics extérieurs existants et à créer (voies, places, jardins, ...) doivent être équipés d'éclairage public alimentés par des canalisations souterraines.

4.5 Gaz :

Toute construction ou lot nécessitant une alimentation en gaz doit être raccordé au réseau public de distribution du gaz

4.6 Téléphone :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un approvisionnement au téléphone doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau de téléphone.

4.7 Télédistribution :

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée à un éventuel réseau de télédistribution. Le raccordement devra se faire alors par des canalisations souterraines.

4.8 Divers – antennes paraboliques :

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public, sauf impossibilité technique.

ARTICLE 5 ZA : CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Les parcelles auront les surfaces minimales suivantes :

5.1. Zone ZA excepté le secteur ZAa :

- habitat individuel pavillonnaire : 450 m²,
- habitat mitoyen pavillonnaire : 300 m²,
- petit collectif résidentiel : pas de prescription.

5.2. Secteur ZAa uniquement :

- pas de prescription.

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

6.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

6.2. Dans la bande d'implantation obligatoire définie au PAZ et au droit du garage, un recul minimum de 6 mètres de la construction par rapport à l'emprise publique est exigé.

13.3 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

13.4 Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

13.5 Les constructions situées à proximité de la rue de GANDRANGE seront implantées de manière à ne pas gêner la visibilité de l'accès sur celle-ci, dans un souci de sécurité.

ZAC de la Plaine

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

7.1. Limites latérales :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette distance pourra être limitée à 1 mètre dans le cas des abris de jardins. Par ailleurs, la hauteur à l'égout du toit des abris de jardins sera au maximum de 3 mètres.

7.2. Limite arrière ou en limite de la zone ZD :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Cette distance pourra être limitée à 1 mètre dans le cas des abris de jardins. Par ailleurs, la hauteur à l'égout du toit des abris de jardins sera au maximum de 3 mètres.

7.3. Aucune construction en limite séparative n'est autorisée dans le cas des logements collectifs.

7.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent être distantes de 4 m minimum.

ARTICLE 9ZA - EMPRISE AU SOL

9.1 Le coefficient d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (CES) ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale de chaque unité foncière.

9.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 10ZA - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1** La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement à l'égout du toit ou au-dessus de l'acrotère en cas de toiture terrasse, par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.
- 10.2** Ne sont pas comptés dans la hauteur des constructions des ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, ou garde corps de sécurité.
- 10.3** Les hauteurs maximales autorisées des constructions sont les suivants :
- 10.3.1 Zone ZA, excepté le secteur ZAa :**
- habitat pavillonnaire individuel : 6,5 m,
 - habitat pavillonnaire mitoyen : 6,5 m,
 - habitat collectif : 7,5 m,
- 10.3.2 Secteur ZAa uniquement :**
- habitat pavillonnaire individuel : 6,5 m,
 - habitat pavillonnaire mitoyen : 6,5 m,
 - habitat collectif : 9 m.
- 10.4** Pour les constructions annexes isolées, la hauteur est fixée à 3,5 m au faîtage, par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

ARTICLE 11ZA - SPECT EXTERIEUR

- 11.1** Les constructions doivent présenter une unicité d'aspect et une homogénéité de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants : les articles R 111-21 et 111-14-2 du code de l'urbanisme permettant de refuser un permis de construire en raison de l'aspect architectural et de la protection de l'environnement restent applicables indépendamment de la ZAC.

Sont notamment interdits tous pastiches d'une architecture archaïque et étrangère.

11.2 Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Lorsque la construction à édifier comportera une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments dont la pente sera comprise entre 20 et 45°. Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments collectifs.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou des fenêtres de toits, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machinerie de ventilation, sortie de secours, etc... doivent d'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment. Les machineries d'ascenseur apparentes en toiture sont interdites.

11.3 Parements extérieurs :

Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, de même que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et aggloméré sont interdits.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent respecter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

11.4 Clôtures :

(Se référer également au dossier d'intentions urbanistiques et architecturales du PAZ).

11.4.1 Un traitement de l'accès et de la clôture devra figurer au permis de construire.

11.4.2 Les clôtures sur limite d'emprise publique (voirie) :

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,20 m.

Elles seront constituées exclusivement de l'un ou plusieurs des modes suivants :

- grillage avec ou sans muret, doublé ou non, d'une haie vive. La hauteur du muret est limitée à 60 cm et la hauteur totale de la clôture à 1,20 m,
- et/ou une simple lisse de bois sur potelets avec ou sans mur bahut

En ce qui concerne la création de murets permettant l'insertion des coffrets techniques sur la limite d'emprise :

- les murets de plus de 60 cm sont autorisés pour permettre l'insertion des coffrets
- les clôtures devront être interrompues au droit de ceux-ci, de manière à permettre à tout moment un dégagement complet des appareils et l'accès à ceux-ci depuis la voie.

11.4.3 Les clôtures séparatives et en bordure des chemins piétons :

La hauteur de ces clôtures est limitée à 1,20 m. Elles seront constituées d'un grillage avec ou sans muret doublé ou non d'une haie vive. La hauteur maximale du muret ne dépassera pas 60 cm.

11.4.4 La réalisation de pilastres est autorisée autour des portes et portails d'entrée.

11.4.5 Les clôtures situées à proximité de la rue de Gandrange seront édifiées de façon à ne pas gêner la visibilité pour l'accès à celle-ci, dans un souci de sécurité.

11.5 Les annexes indépendantes :

Les annexes indépendantes de l'habitation, à l'exclusion des abris de jardin qui ne devront cependant pas nuire à la qualité architecturale d'ensemble, reprendront les mêmes caractéristiques (revêtement, couverture, etc...) que la construction principale.

11.6 Règles particulières (se référer également au dossier d'intentions urbanistiques et architecturales du PAZ) :

Selon les indications de plan d'aménagement de zone, des préconisations sont données pour l'aménagement **du secteur ZAa** de l'entrée principale de la ZAC ainsi que de la partie située le long de la rue Aragon (RD54).

ARTICLE 12 ZA - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1** Dans le cas d'habitat pavillonnaire individuel ou mitoyen il sera exigé sur la parcelle privative, **deux places** de stationnement au minimum par logement, dont au moins une extérieure.
- 12.2** Dans le cas de logements collectifs, il sera exigé **une place** par logement de moins de trois pièces et **deux places** par logement de trois pièces et plus. Ces places pourront être regroupées et devront être obligatoirement situées sur le domaine privé.
- 12.3** Les places doivent être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,00 mètres et longueur de 5,00 mètres.

ARTICLE 13ZA - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- 13.1** **30 %** de l'unité foncière au moins doivent être traités en espaces verts engazonnés et plantés, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 75m² d'espace vert.
- 13.2** La localisation et la nature des plantations devront apparaître sur le plan de masse figurant au permis de construire.
- 13.3** Selon les indications de plan d'aménagement de zone, des préconisations pourront être données pour l'aménagement **du secteur ZAa** de l'entrée principale de la ZAC ainsi que de la partie située le long de la rue Aragon (RD54).
- 13.4** Les aires de stationnement et de surface de manœuvre ne sont pas comptés comme espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 14ZA - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1** Les possibilités maximales d'occupation du sol sont définies à partir de l'ensemble des règles édictées au présent titre II du règlement de Plan d'Aménagement de Zone.
- 14.2** Les possibilités maximales d'occupation des sols sont définies par un nombre de mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptibles d'être construits.

Ce nombre de mètres carrés de plancher constructibles s'applique à ce secteur à partir du nombre de mètres carrés constructibles pour la totalité de la ZAC. Ils font par ailleurs l'objet de la demande d'autorisation de construire sous les conditions et réserves prévue à l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme.

14.3 Zone ZA (non compris secteur ZAa) :

Le nombre de mètres carrés (m²) de plancher maximum constructible pour ce secteur ne peut excéder **10600 m²** de surface hors œuvre nette (SHON) dont **1600 m²** maximum pourront être éventuellement réservés à l'habitat collectif.

14.4 Secteur ZAa uniquement :

Le nombre de mètres carrés (m²) de plancher maximum constructible pour ce secteur ne peut excéder **5200 m²** de surface hors œuvre nette (SHON) dont **4400 m²** maximum pourront être éventuellement réservés à l'habitat collectif.

ARTICLE 15ZA - DEPASSEMENT DES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

III

**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA
ZONE ZB**

PRESENTATION DE LA ZONE ZB

La zone ZB est destinée à l'urbanisation à vocation pavillonnaire individuel. Elle se localise au cœur de la ZAC.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1ZB - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

1.1 Rappel :

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable telle que prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L 430-2 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

1.2 La zone ZB est réservée à l'habitat résidentiel :

Sont autorisés dans l'ensemble de la zone ZB :

- les habitations individuelles,
- les annexes aux maison isolées (garage, chaufferie, abri de jardin),
- les piscines,
- les locaux pour les professions libérales ou assimilées, s'ils constituent une annexe de l'habitat,
- les ouvrages et équipements techniques liés au fonctionnement des services publics et ouvrages de stockage des eaux pluviales.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises dans l'ensemble de la zone ZB :

- les parkings ou aires de stationnement liées aux besoins des constructions de la ZAC,
- les exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement paysager de moins de 1,20 mètres de haut.

ARTICLE 2ZB - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont interdites :

- toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1ZB

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3Z - BACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- 311** Toute construction ou toute installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et à son importance, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation.
- 312** Un seul point d'accès par pavillon est autorisé.
- 313** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'accès possible à la fois sur un axe principal et sur un axe secondaire, ce dernier sera préféré.
- 314** Les accès directs de tous les terrains cessibles sont interdits depuis les chemins deux-roues.

3.2. Voirie :

- 321** La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation de véhicules automobiles de façon permanente ou temporaire n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 7,00 mètres, sauf indication particulière portée au PAZ. Cette règle ne s'applique pas aux voies réservées exclusivement aux piétons et aux cyclistes.
- 322** Les accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité pour la défense contre l'incendie, la protection civile, ainsi que le brancardage.
- 323** Les voies en impasse devront être aménagées afin de permettre aux véhicules d'effectuer leurs manoeuvres en ayant recourt qu'à une phase en marche arrière. Les voies en impasse devront prévoir à leur entrée, une aire de stockage des containers à déchets.
- 324** Toute voie publique ou privée devra comporter un dispositif d'éclairage public.

ARTICLE 4ZB - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou lot à bâtir devra être raccordée aux réseaux publics tels qu'ils résulteront du programme des équipements à réaliser par l'aménageur et qui sont définis dans les annexes techniques du dossier de réalisation de la ZAC. Les permis de construire et autres autorisations devront justifier du raccordement effectif de ces réseaux.

4.1. Assainissement :

ZAC de la Plaine

Toute construction ou lot libre constructible doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions fixées par le service gestionnaire du réseau.

411 Eaux pluviales (EP) :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

412 Eaux usées (EU) :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation.

Les eaux usées doivent être recueillies sur le fond de telle sorte qu'elles puissent être conduites vers le réseau public d'assainissement.

Les eaux de vidange des piscines ne devront en aucun cas transiter par le réseau des eaux usées.

4.2. Adduction d'eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'adduction d'eau potable.

4.3. Electricité :

Toute construction ou lot libre doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'électricité.

4.4 Eclairage public :

Tous les lieux publics extérieurs existants et à créer (voies, places, jardins, ...) doivent être équipés d'éclairage public alimentés par des canalisations souterraines.

4.5 Gaz :

Toute construction ou lot nécessitant une alimentation en gaz doit être raccordé au réseau public de distribution du gaz.

4.6 Téléphone :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un approvisionnement au téléphone doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau de téléphone.

4.7 Télédistribution :

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée à un éventuel réseau de télédistribution. Le raccordement devra se faire alors par des canalisations souterraines.

4.8 Divers – antennes paraboliques :

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public, sauf impossibilité technique.

ARTICLE 5ZB - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Les parcelles auront les surfaces minimales suivantes :

- habitat individuel pavillonnaire : 450 m2.

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

- 6.1.** Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.
- 6.2.** Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.3.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 7.1.** Le recul de la construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Cette distance pourra être limitée à 1 mètre dans le cas des abris de jardins. Par ailleurs, la hauteur à l'égout du toit des abris de jardin sera au maximum de 3 mètres.
- 7.2.** Cependant, les parties de construction d'une hauteur hors tout inférieure à 3,50 m situées dans la bande de recul définies en 7.1 peuvent être implantées en limite séparative.
- 7.3. Limite arrière :**
Le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur sous égout du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Cette distance pourra être limitée à 1 mètre dans le cas des abris de jardins. Par ailleurs, la hauteur à l'égout du toit des abris de jardin sera au maximum de 3 mètres.
- 7.4.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent être distantes de 4 m minimum.

ARTICLE 9ZB - EMPRISE AU SOL

- 9.1** Le coefficient d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (CES) ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale de chaque unité foncière.
- 9.2** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 10ZB - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1** La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement à l'égout du toit ou au-dessus de l'acrotère en cas de toiture terrasse, par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.
- 10.2** Ne sont pas comptés dans la hauteur des constructions des ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, ou garde corps de sécurité.
- 10.3** Les hauteurs maximales autorisées des constructions sont les suivants :
- habitat pavillonnaire individuel : **6,5 m**.
- 10.4** Pour les constructions annexes isolées, la hauteur est fixée à 3,5 m au faîtage, par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

ARTICLE 11ZB - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1** Les constructions doivent présenter une unicité d'aspect et une homogénéité de matériaux compatibles avec le caractère dces lieux avoisinants : les articles R 111-21 et 111-14-2 du code de l'urbanisme permettant de refuser un permis de construire en raison de l'aspect architectural et de la protection de l'environnement restent applicables indépendamment de la ZAC.
- 11.2 Toitures :**
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Lorsque la construction à édifier comportera une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments dont la pente sera comprise entre 20 et 45°. Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments collectifs.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou des fenêtres de toits, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machinerie de ventilation, sortie de secours, etc... doivent d'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment. Les machineries d'ascenseur apparentes en toiture sont interdites.

11.3 Parements extérieurs :

Sont notamment interdits tous pastiches d'une architecture archaïque et étrangère à la région, les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, de même que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et aggloméré sont interdits.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent respecter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Un traitement de l'accès et de la clôture devra figurer au permis de construire.

11.4.2 Les clôtures sur limite d'emprise publique (voirie) :

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,20 m.

Elles seront constituées exclusivement de l'un ou plusieurs des modes suivants :

- grillage avec ou sans muret, doublé ou non d'une haie vive; la hauteur maximale des murets est fixée à 60 cm.
- et/ou une simple lisse de bois sur potelets avec ou sans mur bahut

En ce qui concerne la création de murets permettant l'insertion des coffrets techniques sur la limite d'emprise :

- les murets de plus de 60 cm sont autorisés pour permettre l'insertion des coffrets
- les clôtures devront être interrompues au droit de ceux-ci, de manière à permettre à tout moment un dégagement complet des appareils et l'accès à ceux-ci depuis la voie.

11.4.3 Les clôtures séparatives et en bordure des chemins piétons :

La hauteur de ces clôtures est limitée à 1,70 m. Elles seront constituées d'un grillage avec ou sans muret doublé ou non d'une haie vive. La hauteur maximale des murets est fixée à 60 cm.

11.4.4 La réalisation de pilastres est autorisée autour des portes et portails d'entrée.

11.5 Les annexes indépendantes :

Les annexes indépendantes de l'habitation, à l'exclusion des abris de jardin qui ne devront cependant pas nuire à la qualité architecturale d'ensemble, reprendront les mêmes caractéristiques (revêtement, couverture, etc...) que la construction principale.

ARTICLE 12ZB - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1 Il sera exigé sur la parcelle privative : deux places de stationnement au minimum par logement, dont au moins une extérieure.
- 12.2 Les places doivent être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2 mètres et une longueur de 5 mètres.

ARTICLE 13ZB - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- 13.1 30 % de l'unité foncière au moins doivent être traités en espaces verts engazonnés et plantés, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 75m² d'espace vert.
- 13.2 La localisation et la nature des plantations devront apparaître sur le plan de masse figurant au permis de construire.
- 13.3 Les aires de stationnement et de surface de manœuvre ne sont pas comptés comme espaces verts.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 14ZB - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1 Les possibilités maximales d'occupation du sol sont définies à partir de l'ensemble des règles édictées au présent titre II du règlement de Plan d'Aménagement de Zone.
- 14.2 Les possibilités maximales d'occupation des sols sont définies par un nombre de mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptibles d'être construits.

Ce nombre de mètres carrés de plancher constructibles s'applique à ce secteur à partir du nombre de mètres carrés constructibles pour la totalité de la ZAC. Ils font par ailleurs l'objet de la demande d'autorisation de construire sous les conditions et réserves prévue à l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme.

- 14.3 Zone ZB : le nombre de mètres carrés (m²) de plancher maximum constructibles pour ce secteur ne peut excéder **25200** m² de surface hors œuvre nette (SHON).

ARTICLE 15ZB - DEPASSEMENT DES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

IV

**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA
ZONE ZD**

PRESENTATION DE LA ZONE ZD

La zone ZA est inconstructible elle accueille les espaces verts ou collectifs de détente en tant qu'agrément du site.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE ZD 1 -TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISES

- les équipements nécessaires aux installations sportives ou de loisirs,
- les aires de jeux couvertes ou publiques,
- dans les espaces verts urbains, ou péri-urbains, ouvert au public, les aménagements améliorant ces espaces dans leur fonction de détente et de loisir,
- les parkings et aires de stationnements ouverts au public,
- les ouvrages et équipements, liés au fonctionnement des services publics
- les exhaussements et affouillements du sol,
- les bassins de rétention des eaux pluviales.

ARTICLE ZD 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous modes d'occupation et d'utilisation non visés en ZD1 :

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ZD 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE ZD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE ZD 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Pas de prescription.

ARTICLE ZD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

- 6.1. Toutes constructions ou occupations du sol ne doivent pas être implantées à moins de 3 mètres de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

ZAC de la Plaine

- 6.2. Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires de fonctionnement des services publics.

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

- 7.1. Toutes constructions ou occupations du sol ne doivent pas être implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives.
- 7.2. Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires de fonctionnement des services publics.

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

Il n'y a pas de distance minimale à respecter entre deux constructions ou occupations du sol sur une même unité foncière.

ARTICLE ZD 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE ZD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE ZD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription.

ARTICLE ZD 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE ZD 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les bassins de rétention feront l'objet d'un traitement paysager à ses abords.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ZD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DE SOL

Sans objet.

ARTICLE ZD 15 - DEPASSEMENT DE POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

A N N E X E S 1

1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme (article L123-17 du Code de l'Urbanisme)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

Article L123-2

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement : les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

"La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

"Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Article L230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Article L230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

"En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

Annexes

"A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit pas la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

"La date de référence prévue à l'article L13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

"Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L230-2.

"Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L13-10 et L13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L123-2 et des terrains réservés en application de l'article L123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L230-3.

Article L230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-6

Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre".

2. Définition des espaces boisés classés (article L130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Le classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier - Livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L222-1 du Code Forestier.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L421-2-1 à L421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L421-9 sont alors applicables
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

3. Définition de la surface hors oeuvre et du COS

Article R112-2 du Code de l'Urbanisme

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

Article R123-10 du Code de l'Urbanisme :

- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
- Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15 et R332-16. La surface hors oeuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

- Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.
- Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.
- Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R123-9.
- Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées.

4. Définitions utiles

a) *Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.*

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R443-3 à R443-5-3. du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée à une construction. Et comme celle-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) *Les terrains de camping et de caravanes aménagés.*

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

c) *Les parcs résidentiels de loisirs.*

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R444-3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

d) Les installations et travaux divers. (article R 442-2)

Ces opérations sont de trois sortes :

- ⇒ Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- ⇒ Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblais nécessaires à la réalisation d'une voie privée.