

COMMUNE DE SCHOENECK

PLAN LOCAL D'URBANISME

3

Règlement

Modification simplifiée n°2 approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 04.04.2025

ELABORATION	
Prescription	14.10.1983
Publication	10.04.1986
Approbation	26.09.1986

MODIFICATION	
26.11.1993	1
27.09.1996	2

MODIFICATION SIMPLIFIEE	
03.07.2020	1
04.04.2025	2

<i>Date de référence</i>	Avril 1999
--------------------------	------------

REVISION	
13.09.1991	1
17.09.1999	2
04.07.2008	3

MISE A JOUR	
19.08.1992	1
2.05.1995	2
10.02.1997	3

GUELLE & FUCHS
Géomètres Experts
18 avenue Passaga
57600 FORBACH

REGLEMENT P.L.U.

I – DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION	5
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS (au 27 mars 2001)	5
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	10
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	12
ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX	12
ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES	12
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
ZONE UA	17
ZONE UB	25
ZONE UC	33
ZONE UX	39
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	46
ZONE 1 AUL	48
ZONE 1 AUX	52
IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	58
ZONE N	60
A N N E X E S	64

I – DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SCHOENECK délimité sur le plan de zonage à l'échelle du 1/2000^e par tireté 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 bâtiment 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 existant avant le commencement des travaux. »

Le nombre d'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 approuvés 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 le 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 L 123-6 et L123-13 : prescription et révision du PLU
- article L 311-2 : ZAC
- article L313-7 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
- 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 périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie 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 1^œ, 2^œ et 3^œ 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 ;
 - 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^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{er} du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur 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 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^o, 6^o et 8^o du I de l'article L720-5 du code du commerce et au 1^o 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^o 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^o, 6^o et 8^o 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" 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 UA

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services et des activités diverses. Elle délimite le vieux village dont les constructions sont en règle générale en ordre continu.

☞ La zone UB

Il s'agit d'une Zone à dominante d'habitat spécifique composée des anciennes citées minières dont la valeur patrimoniale mérite d'être préservée.

☞ La zone UC

Il s'agit d'une Zone à dominante d'habitat d'extension récente à dominante d'habitat diffus.

⇒ **La zone Ux**

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement 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 AUL**

Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée à l'urbanisation future autour d'un projet à vocation d'accueil et de loisir. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

⇒ **La zone 1 AUX**

Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée à l'urbanisation future et réservée 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 ou dans le cadre d'une procédure de Z.A.C..

3 - 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.

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 est compatible avec le SDAGE.

ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES

1) « En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée 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 (6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1 ☎ 03.87.56.41.10), 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 de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

2) En application du décret n° 86-192 du 5 février 1986, seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.

- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 3000 m² d'emprise sur le reste du territoire communal ».

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

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 comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des activités diverses. Les constructions anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu. La sous zone UA_h est réservée à des constructions dont la hauteur peut atteindre 9 mètres sous égout de toiture.

A cette époque où tous les sites tendent dangereusement à se ressembler, les villes et villages qui se distinguent par une identité régionale et historique sont d'autant plus précieux. La commune compte un vieux centre et des rues de cités industrielles qui ont une valeur patrimoniale, mais qui doivent continuer à répondre aux besoins des résidents actuels.

A cause de certaines disparités architecturales dans ces quartiers, l'aspect de la commune ne pourra retrouver instantanément, ses caractéristiques originelles, cependant le processus de détérioration peut être stoppé par les règles du P.L.U. et au prix d'un effort continu et collectif sur un certain nombre de décennies.

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.

ARTICLE UA 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 plusieurs caravanes
- sont interdites les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes départementales RD32 et RD32b.

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

1. Les constructions à usage :

- de commerce à condition que leur surface n'excède pas 300m².
- d'artisanat et les installations classées

à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (visibilité, bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

3. Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 30 mètres du bord extérieur de la chaussée de la RD32 à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29.07.1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace.

4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA-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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
4. Les voies nouvelles piétonnes doivent avoir au moins 2 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 ainsi que pour les constructions en seconde ligne; l'emprise minimum de l'accès ainsi

que pour les constructions en seconde ligne est fixée à 4 mètres avec un gabarit dégagé de 4 mètres en hauteur.

- 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.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

1. a)

Dans le secteur construit en ordre continu :

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 l'alignement des façades avant des constructions voisines les plus proches.

Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

Dans le secteur construit en ordre discontinu :

- Un recul de 5 mètres minimum est exigé

b) Lorsque l'application de la règle précitée permet une implantation qui engendre un risque pour la sécurité publique, un recul minimum de 5 mètres est autorisé par rapport à l'alignement exigé.

c) Toutefois, dans l'impasse de la Paix, un recul de 3 mètres minimum de l'alignement est exigé.

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

3. Toutefois, une seule construction principale en seconde ligne est autorisée si l'une des façades est à moins de 80 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique et si elle est desservie par un accès autonome et indivi intégré.

4. Les constructions annexes isolées ne peuvent s'implanter à moins de 5m de l'alignement de la voie et sont autorisées en seconde ou troisième ligne.

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

1. Dans les secteurs construits en ordre continu :

a) Sur une largeur de 8 mètres, les constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.

b) Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure à 8 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, comptée horizontalement du mur 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 1.90 mètres.

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

2. Dans les secteurs construits en ordre discontinu :

- a) A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement prise au nu du mur au point de la limite du terrain 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 inférieur à 1.90 mètres.
- b) Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Les constructions et leurs annexes non contiguës devront être distantes l'une de l'autre d'une longueur au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Dans le cas où une typologie de terrain interdit l'application de la règle précitée, il sera tolérée une implantation des deux constructions à une distances d'un mètre minimum l'une de l'autre.
3. Sur une même propriété, les constructions d'habitation non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 mètres entre elles. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Dans les secteurs construits en ordre continu :
 1. La hauteur des constructions projetée ne peut être supérieure de plus d'un mètres à la hauteur du faîtage de la construction d'habitation voisine la plus proche, ni être inférieure de plus d'un mètre à la hauteur du faîtage de cette même construction.
 2. Dans tous les cas, la hauteur maximale de la construction projetée ne peut excéder R+1 avec la possibilité d'aménager des combles.
- Dans les secteurs construits en ordre discontinu :
 1. La hauteur maximale de la construction projetée ne peut excéder R+1 avec la possibilité d'aménager des combles sans pouvoir dépasser 7 mètres à l'égout de la toiture et une hauteur dessus faîtage maximale de 10 mètres.
 2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement au faîtage. Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 4mètres.
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 UA 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 :

☞ **L'adaptation au sol et à l'environnement :**

La construction projetée devra s'implanter en évitant au maximum les remblais et excavations.

☞ **La toiture**

Et plus particulièrement les pentes de toitures et les lignes de faîtage

☞ **Les matériaux, l'aspect et les couleurs**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'enduit ou de parement sont proscrits (parpaings, briques creuses, etc....)

☞ **Les clôtures**

A partir de l'alignement de la façade sur rue, les clôtures en bordure du domaine public ne devront pas dépasser 1.40 mètres de hauteur, dont 0.60m maximum de mur bahut surmonté par un grillage, ou de barreaux métalliques ou d'éléments en bois.

Les clôtures séparatives des jardins ne dépasseront pas 1.80mètres de hauteur et seront constituées de grillages, de haies végétales ou d'un mur plein.

ARTICLE UA 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 hors garage
- logement collectif	2 emplacements par logement
-hôtel	1 emplacement par chambre
-restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits

- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²
- salles de cinémas, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- équipements publics	1 emplacement pour 30m 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. 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, 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^{er} 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^{er} de la loi 90-149 du 31.5.1990.

ARTICLE UA 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 UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UB

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 où prédomine l'habitat ouvrier de la cité Sainte Stéphanie qui représente l'un des patrimoines bâti de la commune de SCHOENECK et dont les caractères d'unité architecturales et urbanistiques doivent être préservés.

La zone UB ne comporte aucune sous-zone.

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.

ARTICLE UB 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 plusieurs caravanes

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

1. Les constructions à usage :
 - de commerce à condition que la surface de vente n'excède pas 300m².
 - d'artisanat et les installations classéesà condition qu'elles n'engendrent pas de risque et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (visibilité, bruits, trépidations, odeurs,...)
2. Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 30 mètres du bord extérieur de la chaussée de la RD32 à condition qu'elles respectent les

dispositions de l'arrêté du 29.07.1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 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 4 mètres avec un gabarit dégagé de 4 mètres en hauteur.
 - 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 pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.
3. Les groupes de garages ne devront avoir qu'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les extensions projetées, isolées ou non doivent se situer en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement (limite entre le domaine public et privé).
2. En cas de démolition d'une construction principale existante, la construction projetée devra se situer dans l'alignement des constructions voisines.
3. Lorsque l'application de la règle précitée ne permet pas l'implantation d'une construction, un recul de 12 mètres minimum de l'alignement (limite entre le domaine public et privé) est exigé.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics concourant aux missions des services publics.
5. Une seule construction en seconde ligne est autorisée si elle est desservie par un accès autonome et indivis, intégré à son unité foncière.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement prise au nu du mur au point de la limite du terrain 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 inférieur à 1.90 mètres.
2. Toutefois l'implantation sur limite séparative est obligatoire lorsqu'il existe sur cette limite un pignon en attente.
3. Pour les constructions annexes isolées, l'implantation est sur limite séparative. L'alignement sur les annexes voisines existantes est obligatoire sauf cas particulier.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions et leurs annexes doivent être séparées d'une distance au minimum de 1 mètre.
2. Sur une même propriété, les constructions d'habitation non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 mètres entre elles.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le cas de maisons mitoyennes :
 - a) La hauteur de la construction principale projetée est identique à celle de la construction principale voisine. Les égouts et faitages de toitures doivent régner réciproquement avec ceux des voisins.
 - b) La hauteur maximale des extensions limitées en hauteur et en volume, accolées à la construction principale ne peut être supérieure à cette dernière. Elle n'excèdera pas 6 mètres à l'égout du toit.
2. Dans le secteur construit en ordre discontinu :
 - La hauteur maximale de la construction projetée ne peut excéder R+1 avec la possibilité d'aménager des combles sans pouvoir dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture et une hauteur dessus faitage maximale de 10 mètres.

3. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement au faîtage.
4. Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
5. Pour les constructions annexes isolée, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 4 mètres.
6. 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 UB 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 :

☞ L'adaptation au sol et à l'environnement :

La construction projetée devra s'implanter en évitant au maximum les remblais et excavations.

☞ La toiture

Notamment, la construction projetée devra respecter les pentes de toiture des constructions environnantes.

☞ Les matériaux, l'aspect et les couleurs

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'enduit ou de parement sont proscrits (parpaings, briques creuses, etc....)

Toutes les façades vues depuis l'espace public devront être traitées avec soin. En cas de réhabilitation des anciennes constructions minières, les vêtures, placages et bardages sur maçonnerie sont à éviter. Les modénatures (linteau, corniche, appareillage d'angle etc.... et encadrements en briques et en acier seront conservés à l'état naturel et mis en valeur. Les menuiseries, les volets et les gardes corps doivent être de matériaux et de couleur homogènes.

☞ Les percements

Les percements sont plus hauts que larges, de proportions verticales. Les volets pliants en tableau et volets roulants à caissons apparents sont à éviter.

☞ Les clôtures

A partir de l'alignement de la façade sur rue, les clôtures en bordure du domaine public ne devront pas dépasser 1.40 mètres de hauteur, dont 0.60m maximum de mur bahut surmonté par un grillage, ou de barreaux métalliques ou d'éléments en bois ou PVC.

Les clôtures séparatives des jardins ne dépasseront pas 1.80mètres de hauteur et seront constituées en grillages, de haies végétales, palissades en bois ou d'un mur plein.

ARTICLE UB 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 hors garage
- logement collectif	2 emplacements par logement
-hôtel	1 emplacement par chambre
-restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²
- salles de cinémas, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- équipements publics	1 emplacement pour 30m 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. 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, 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

7. 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.

ARTICLE UB 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 UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UC

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'extension récente à dominante d'habitat diffus et pavillonnaire, la construction d'immeubles collectifs est à proscrire.

Elle comporte:

- une sous zone UCa et une sous zone UCb qui correspondent à des lotissements récents dont le règlement est conservé. Il s'agit respectivement du lotissement de la ferme et du lotissement de Ste Stéphanie
- une sous-zone UCe correspondant au secteur du lycée Condorcet

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.

ARTICLE UC 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 plusieurs caravanes

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

1. Les constructions à usage :
 - de commerce à condition que la surface de vente n'excède pas 300m²
 - d'artisanat et les installations classéesà condition qu'elles n'engendrent pas de risque et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (visibilité, bruits, trépidations, odeurs,...)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 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 4 mètres avec un gabarit dégagé de 4 mètres en hauteur.
 - 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 pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

1. 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.

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

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les extensions projetées, isolées ou non doivent se situer en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement (limite entre le domaine public et privé).
 - En sous zone UCa, (lotissement de la ferme) l'implantation des constructions projetées se fera conformément au plan masse guide du lotissement.
 - En sous zone UCb (lotissement Ste Stéphanie) cette bande de terrain est comprise entre 5 et 7.5 mètres.
2. Les constructions isolées ne peuvent s'implanter à moins de 5 mètres de 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 concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement prise au nu du mur au point de la limite du terrain 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 inférieur à 3 mètres.
2. La distance imposée à l'alinéa précédent ne s'applique pas pour la construction de chiens assis ou de lucarne de toiture.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions et leurs annexes doivent être distantes au minimum de 3 mètres entre elles.

Dans le cas où la typologie du terrain interdit l'application de la règle précitée, il sera toléré une implantation des deux constructions à une distance d'un mètre minimum l'une de l'autre.

2. Sur une même propriété, les constructions d'habitation non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 mètres entre elles.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres sous égout avec une hauteur maximale faîtage de 9 mètres. Cette règle ne s'applique pas à la sous zone UCe.
2. Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. La hauteur des combles comprise entre l'égout du toit et le faîtage ne pourra se prêter à l'aménagement de plus d'un seul niveau habitable.
4. Pour les constructions annexes isolées, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 4 mètres.
5. 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 UC 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. Toutes les constructions annexes devront être intégrées et traitées dans un souci d'unité architecturale de caractère et de matériaux avec le bâtiment principal.
3. A partir de l'alignement de façade sur rue, les clôtures en bordure du domaine public ne devront pas dépasser 1.40 mètres de hauteur, dont 0.60mètres maximum de mur bahut surmonté d'un grillage, ou barreaux métalliques ou d'éléments en bois ou PVC.
4. Les clôtures séparatives des jardins seront en haies végétale, ou en grillage ou palissades en bois ou PVC et n'excéderont pas 1.80 mètres de hauteur.

ARTICLE UC 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 :

- <i>habitation</i>	<i>2 emplacements hors garage</i>
- <i>logement collectif, immeuble particulier</i>	<i>2 emplacements par logement</i>
- <i>hôtel</i>	<i>1 emplacement par chambre</i>
- <i>restaurant</i>	<i>1 emplacement pour 12 m² de salle</i>
- <i>bureaux</i>	<i>1 emplacement pour 30 m²</i>
- <i>hôpital, clinique</i>	<i>1 emplacement pour 5 lits</i>
- <i>maison de retraite</i>	<i>1 emplacement pour 5 lits</i>
- <i>commerce</i>	<i>1 emplacement pour 20 m²</i>
- <i>artisanat, atelier automobile</i>	<i>1 emplacement pour 50 m²</i>
- <i>salles de cinémas, réunions, spectacles</i>	<i>1 emplacement pour 5 places</i>
- <i>équipements publics</i>	<i>1 emplacement pour 30m²</i>

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre 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, 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

**ARTICLE UC 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 UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

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 urbaine réservée essentiellement aux activités économiques, industrielles et artisanales.

La zone UX comporte un secteur UXa où l'assainissement est de type autonome et un secteur UXb, correspondant à l'unité foncière STOCKAM-ei, qui permet l'implantation des constructions jusqu'en limite de forêt soumise au régime forestier.

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.

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 plusieurs caravanes sur un même terrain.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UX2 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur la route départementale 32.

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

1. Les constructions à usage :
 - d'habitations et leurs dépendances, à condition :
 - ✦ qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
 - ✦ qu'elles ne soient pas indépendantes de la construction principale.

- d'équipement collectif,
- d'artisanat,
- de bureaux ou de service,
- de stationnement,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux.

2. Les installations classées.

3. Les installations et travaux divers suivants :
- les aires de stationnement ouvertes au public
 - les dépôts de véhicules
 - les garages collectifs de caravanes
 - les affouillements et exhaussement du sol.

Pour la zone UX et le secteur UXa, les occupations du sol visées aux alinéas ci-dessus sont admises à condition :

- qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités.
- qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
- qu'elles soient implantées à 15 mètres minimum de la lisière des espaces boisés, dans la sous zone UXa, une implantation de 5 mètres minimum peut être acceptée.

Pour le secteur UXb, les occupations du sol visées aux alinéas ci-dessus sont admises à condition :

- qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités.
- qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
- qu'elles soient compatibles avec une implantation jusqu'en limite de la forêt soumise au régime forestier. Les nouvelles constructions ne respectant pas le recul recommandé, par l'ONF, 50 m par rapport à la limite des espaces soumis au régime forestier, peuvent être acceptées dans la mesure où le porteur du projet prend en compte les risques inhérents à la proximité de la forêt :
 - Feux de forêts,
 - Chutes d'arbres et de branches,
 - Impact sur la santé humaine lié aux proliférations d'espèces animales, végétales ou fongiques nuisibles.

4. 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 UX3 - 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 en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service 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 4 mètres avec un gabarit dégagé de 4 mètres en hauteur.
 - 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 pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

1. 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 domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée, conformément aux règlements du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France, au réseau collectif d'assainissement disposant d'une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 21 juillet 2015 relatif à l'assainissement non collectif.

En cas d'incompatibilité avec les dispositions citées ci-dessus et avec le règlement du service d'assainissement, le constructeur doit assurer tout traitement, avant rejet, rendant ses eaux usées compatibles.

Tout rejet d'effluents domestiques dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel est interdit.

Concernant le secteur UXa, l'assainissement sera de type autonome.

2. Eaux Usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Tout rejet d'effluents non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel est interdit.

Selon les usages, affectations et destinations des sols autorisés, il est exigé que les eaux usées non domestiques fassent l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement. Les conditions de prétraitement seront définies

dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du service assainissement de la Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France.

3. Gestion Intégrée des Eaux Pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera conformément au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales établi par la Communauté d'Agglomération de Forbach et sera compatible avec la doctrine Grand-Est de gestion des eaux pluviales. Les évacuations d'eaux pluviales ne doivent pas être raccordés aux systèmes de collecte des eaux usées conformément à l'article 05 de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant le traitement qualitatif et quantitatif ainsi que l'évacuation des eaux pluviales.

En fonction de la nature des activités, un traitement préalable (déshuileur, décanteur...) pourra être exigé avant évacuation dans le réseau des eaux pluviales collectées sur des zones souillées de parking, manutention, stockage, ...

La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est à prévoir, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par la réalisation d'une étude de sol. Le rejet d'eaux pluviales vers un réseau fera office d'exception – sous réserves des justifications techniques adéquates à soumettre à l'approbation du service concerné de la Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France et ne sera envisagé qu'en dernier recours.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fossé ou noue...) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des espaces verts, lavage...) soumis à Déclaration Préalable. Des dispositifs techniques portés à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin paysager de rétention, sont également autorisés.

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme du projet concerné.

Aucun ruissellement induit par un projet, une construction, une installation ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment les voiries.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade principale de la construction projetée doit se situer au-delà du recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes (limite entre le domaine public et privé).
2. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 15 mètres à compter de l'emprise de la RD 32 indiquée au plan de zonage.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement prise au nu du mur de façade au point de la limite du terrain 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 inférieur à 3 mètres.

ARTICLE UX 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 minimum de 4 mètres entre elles.

Dans le cas où la typologie du terrain interdit l'application de la règle précitée, il sera toléré une implantation des deux constructions à une distance d'un mètre minimum l'une de l'autre.

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

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Le bâti :
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. Aucun espace libre ne peut être utilisé comme dépôt de stockage à moins d'être spécifiquement aménagé et hors de vue de tout point environnant (clôture murale ou végétale).
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'enduit ou de parement sont proscrits (parpaings, briques creuses etc...).

Le volume et la toiture doivent faire l'objet d'une composition particulièrement soignée et simple qui doit éviter les effets de masse.

2. Aspect des façades et des revêtements

Toutes les façades principales, latérales et postérieures, les pignons apparents des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Pour le traitement des façades sont autorisés :

- ✓ Les bardages de type ou d'aspect bois naturel ou peint ;
- ✓ Les bardages en acier, aluminium ou composite type panneau stratifié HPL ;
- Les éléments en pierres naturelles (type bossages d'angle, encadrements, placage/habillage, ...) : en grès jaune-beige/rose/rouge, calcaire ou granit/basalte/pierre bleue de teinte gris anthracite ;
- Les enduits traditionnels, enduits de mortier aux couleurs non vives, similaires à la palette des couleurs suivantes :
 - Beige : RAL 1001, 1011, 1019 ;
 - Brun : RAL 8000, 8003, 8011, 8017, 8019, 8028 ;
 - Gris : RAL 7002, 7003, 7012, 7013, 7016, 7036, 7039 ;
 - Vert : RAL 6002, 6003, 6008, 6011, 6021, 6025.
- Les murs végétaux.

Quel que soit le type de revêtement peint ou enduit, les teintes des façades devront respecter les nuances de la palette de couleurs ci-dessus.

3. Les clôtures :

Les clôtures sont obligatoires.

4. Enseigne et Publicité :

Les motifs publicitaires, mobiliers urbains, signalisation et enseignes diverses sont soumises à autorisation.

ARTICLE UX 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 :

- <i>habitation</i>	<i>2 emplacements par logement</i>
- <i>bureaux</i>	<i>1 emplacement pour 30 m²</i>
- <i>artisanat, atelier automobile</i>	<i>1 emplacement pour 50 m²</i>
- <i>équipements publics</i>	<i>1 emplacement pour 30m²</i>
- <i>industries</i>	<i>1 emplacement pour 100m²</i>

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, 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.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. Aucune construction ayant un caractère provisoire ne pourra être autorisée, même à titre précaire, à l'exception des baraquements édifiés par les entreprises de constructions, durant la période d'exécution des travaux, pour les besoins d'un chantier.
3. Concernant le secteur UXb, une mesure compensatoire est mise en place afin d'assurer la replantation d'une surface équivalente à toute surface défrichée. Il sera procédé à la plantation de nouveaux arbres et arbustes d'essences forestières locales. La surface défrichée sera replantée de plants forestiers et de baliveaux, sur une surface équivalente à celle défrichée et selon une densité similaire à l'existant. Un inventaire de la végétation existante, avant défrichement, devra être joint au Permis de Construire ainsi qu'un listing détaillé des nouvelles plantations à réaliser.

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 AUL

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 à des équipements d'accueil et de loisirs.

La zone 1AUL ne comporte aucune sous-zone.

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.

ARTICLE 1 AUL 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 plusieurs caravanes sur un même terrain,

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

1. Les affouillements et exhaussements nécessaires à des opérations compatibles avec la vocation de la zone.
2. Les constructions à usage :
 - d'habitations et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
3. Les clôtures à condition qu'elles occupent un périmètre restreint autour des constructions et qu'elles n'empêchent pas l'aménagement de parc lié à la vocation de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUL 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 *5 mètres d'emprise*.
3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement ultérieur et permettre toutefois 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 4 mètres avec un gabarit dégagé de 4 mètres en hauteur.
 - 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 pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers de promenade, les voies express.

ARTICLE 1 AUL 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

1. 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.

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 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, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.
2. Toutefois, lorsque l'opération de construction n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique peut être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée par le projet.
3. La pose des antennes paraboliques devra s'intégrer au mieux sur les façades des constructions donnant sur l'espace public.

ARTICLE 1 AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUL 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUL 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 :
 - ☐ L'adaptation au sol en évitant au maximum les remblais et les excavations.
 - ☐ Le volume et la pente de toiture

- ☐ Les matériaux, l'aspect et la couleur,
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'enduit ou d'un parement sont proscrits (parpaings, briques creuses etc...). Cette règle s'applique autant aux façades de construction projetée que pour les clôtures.
- ☐ Les éléments de façade, tels que les percements et les balcons,

ARTICLE 1 AUL 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

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.

La zone 1AUX comporte une sous-zone 1AUXa destinée essentiellement aux activités commerciales.

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.

ARTICLE 1 AUX 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 plusieurs caravanes sur un même terrain,
- sont interdites les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel hors agglomération sur les routes départementales inscrites au schéma routier départemental (RD32).

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

1. Les constructions à usage :
 - d'habitations et leurs dépendances à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
 - qu'elles ne soient pas indépendantes de la construction principale

- d'équipement collectif,
- de commerce, de restauration dans la sous zone 1AUXa,
- d'artisanat,
- de bureaux ou de services,
- de stationnement,
- d'entrepôts commerciaux,
- industriel.

2. Les installations classées.

3. Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de stationnement ouvertes au public
- les affouillements et exhaussement de sols.

Les occupations et utilisations du sol visées aux alinéas ci-dessus sont admises à condition :

- a. qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités économiques.
- 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.
- d. qu'elles soient implantées à plus de 30mètres de la lisière des espaces boisés et 15 mètres dans la sous zone 1AUXa.

Lorsque la configuration du terrain ne se prête pas à la règle précitée parce qu'il génère une surface constructible insuffisant, une implantation à 15 mètres minimum peut être acceptée.

4. Les changements d'affectation des constructibles 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 *6 mètres d'emprise*.
3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement ultérieur et permettre toutefois 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 4 mètres avec un gabarit en hauteur de 4 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 pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers de promenade, les voies express.

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

1. 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.

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 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, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.
2. Toutefois, lorsque l'opération de construction n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique peut être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée par le projet.
3. La pose des antennes paraboliques devra s'intégrer au mieux sur les façades des constructions donnant sur l'espace public.

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. 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 ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être au-delà des marges de recul indiquées :
 - RD 32, 15 mètres comptés depuis l'alignement de la voie.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance (débord de toiture compris) comptée horizontalement prise au nu du mur au point de la limite du terrain 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 inférieur 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. Sur une même propriété, les constructions d'habitation non contigües doivent être distantes au minimum de 3 mètres entre elles.

Dans le cas où la typologie du terrain interdit l'application de la règle précitée, il sera tolérée une implantation des deux constructions à une distance d'un mètre minimum l'une de l'autre.
2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 1 AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

☞ **Le bâti :**

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnements (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains. Aucun espace libre ne peut être utilisé comme dépôt de stockage à moins d'être spécifiquement aménagé et hors de vue de tout point environnant (clôture murale ou végétale).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'enduit ou d'un parement sont proscrits (parpaings, briques creuses, etc ...).

Le volume et la toiture doivent faire l'objet d'une composition particulièrement soignée et simple qui doit éviter les effets de masse.

☞ **Les clôtures**

Les clôtures sont obligatoires.

☞ **Enseigne et publicité**

Les motifs publicitaires, mobiliers urbains, signalisation et enseignes diverses sont soumises à autorisations.

ARTICLE 1 AUX 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 :

- <i>habitation</i>	<i>2 emplacements par logement</i>
- <i>restaurant</i>	<i>1 emplacement pour 12 m²</i>
- <i>bureaux</i>	<i>1 emplacement pour 30 m²</i>
- <i>commerces</i>	<i>1 emplacement pour 20 m²</i>
- <i>équipement public</i>	<i>1 emplacement pour 30 m²</i>
- <i>artisanat, atelier automobile</i>	<i>1 emplacement pour 50 m²</i>

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.

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, 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.

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2. Aucune construction ayant un caractère provisoire ne pourra être autorisée, même à titre précaire, à l'exception des baraquements édifiés par les entreprises de constructions, durant la période d'exécution des travaux, pour les besoins du chantier.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

IV- 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 paysage.

La zone N comporte une sous-zone Nc correspondant u secteur de la carrière.

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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes départementales RD32 et RD 32b.

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

1. Les réseaux et voies de communication publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages, constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation de ces réseaux et voies.
2. Dans la sous zone Nc sont autorisées toutes activités où installations à condition d'être liées aux énergies renouvelables.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci après :
 - RD32 : 50 mètres comptés depuis le bord de la voie
 - RD 32b : 50 mètres comptés depuis le bord de la voie.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. *Pas de prescription.*

ARTICLE N 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 notamment en ce qui concerne :
 - l'adaptation au sol évitant au maximum les remblais et les excavations
 - le volume et la pente de toiture
 - les matériaux, l'aspect et la couleur.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'enduit ou d'un parement sont proscrits (parpaings, briques creuses etc...). Cette règle s'applique autant aux façades de la construction projetée que pour les clôtures.

Les matériaux réfléchissants et les teintes claires sont proscrits.

2. Aucun espace libre ne peut être utilisé comme dépôt de stockage.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription

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

1. L'autorisation des coupes et abattages d'arbres sera délivrée au vu d'un projet de reboisement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

A N N E X E S

1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L123-2 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 123-2

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 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.

"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 L 130-1 du code de l'Urbanisme)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, les 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'alignement.

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 1^{er} et II du titre 1^{er}-Livres 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 d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, 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 plantation d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par Décret en Conseil Général.

1. 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.
2. 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) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- 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 et le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette où le nombre de mettre cube 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 aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux ci, cette caravane entre alors dans les champs 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 d'emplacements.

- c. Les parcs résidentiels de loisirs.

Il s'agit des 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

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 déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.