

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE



COMMUNE DE
SCHORBACH

PLAN LOCAL D'URBANISME



8 – REGLEMENT

Approbation initiale du POS : 10 mars 1977

Révision générale	Révision simplifiée	Modification	Mise à jour	Modification de droit commun
1 - 4 juillet 1997 2 - 20 mars 2012	1 - 11 juin 2007	1 - 7 juin 1999 2 - 24 juin 2002 3 - 5 septembre 2003	1 - 15 décembre 1997 2 - 6 décembre 2005	1 - 19 décembre 2024

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES	p. 2
Article 1. Champ d'application territorial du plan	
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.	
Article 3. Division du territoire en zones	
Article 4. Adaptations mineures.	
Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	
Article 6. Sites Archéologiques	
Article 7. Risques sismiques	
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p. 10
Dispositions applicables à la zone U	
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p. 22
Dispositions applicables à la zone 1 AU	
Dispositions applicables à la zone 2 AU	
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p. 32
Dispositions applicables à la zone A	
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	p. 38
Dispositions applicables à la zone N	
ANNEXES	p. 41

I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SCHORBACH délimité sur le plan N°1 à l'échelle de 1 /5000^{ème}.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS (au 1^{er} octobre 2007)

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme. Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 et R.111-25 à R.111-47 restent donc applicables sur le territoire communal :

L'article R111-2

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

L'article R111-4

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

L'article R111-15

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

L'article R111-21

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2. 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 L123-6 et L123-13 : prescription et révision du PLU
- article L311-2 : ZAC
- article L313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.

3. 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.

4. 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.

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

- Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
- Les zones d'aménagement concerté ;
- Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juill et 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 ;
- 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 ;
- 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.
- Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
- Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des alinéas 1, 2 et 3 de l'article L126-1 du code rural ;
- Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I^{er} du code minier ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L332-9 ;

- 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 ;

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

Article L421-3 :

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

En outre, pour les immeubles de grande hauteur 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€ (soit 80 000F) 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

Commune de SCHORBACH

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

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

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

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

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

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au PLU ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du PLU et éventuellement complémentaires en application de l'article R315-5 e) du Code de l'Urbanisme.

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L315-2-1 alinéa 2, figure dans les annexes du PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- **La zone U**

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

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

- **La zone 1 AU**

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

- **La zone 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 œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

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

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

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

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

Les zones peuvent être divisées en sous-zones.

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

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

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

ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES

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

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

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

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

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

II

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

ZONE U

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

La commune est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » ainsi que par le risque « mouvement de terrain » dont la carte est jointe à la liste des servitudes.

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

Rappel

A l'intérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques que génère l'Ossuaire, les démolitions sont soumises à autorisation.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1. Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants
 - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les constructions à usage agricole à condition :
 - a) qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U-1 situées 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 U 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

II- Accès

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

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

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

Dans les zones non raccordables, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Le règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

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 des réseaux 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 U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. secteurs construits en ordre continu:

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

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

2. secteurs construits en ordre discontinu:

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité d'implantation.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

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

Dans les secteurs construits en ordre continu :

1. Sur une largeur de façade de 10 mètres à partir de l'alignement, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du sol à l'égout de toiture du bâtiment projeté avant tout remaniement du terrain naturel, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

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

Dans les secteurs construits en ordre discontinu:

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 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 qui pourront s'implanter à une distance moindre de la limite séparative.

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

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

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

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

2. Dans les secteurs construits en ordre continu, la hauteur de la construction principale ne peut être supérieure de plus de 1m à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1m de la construction voisine la moins élevée.
3. Dans les secteurs construits en ordre discontinu, sauf impératifs techniques, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à :
 - Habitat individuel : 7 m
 - Habitat collectif : 9 m
4. En cas de sinistre, la construction à l'identique sera autorisée.
5. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 5 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 U 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
2. L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des bâtiments, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

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

- logement	1 emplacement par tranche de 50 m ² de SHON créée
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle.
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²

Si un bâtiment existant est transformé en plusieurs logements, 2 places de stationnement par logement créé seront dues même s'il n'y a pas de création de SHON.

2. 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.

3. 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.
4. 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 U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE Ux

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La commune est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » ainsi que par le risque « mouvement de terrain » dont la carte est jointe à la liste des servitudes.

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

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 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 (ramassage d'ordures) de faire demi-tour.

II - Accès

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

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans les zones non raccordables, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Le règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés 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. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation, de la façade projetée ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 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 Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions autres qu'à usage d'habitation non contiguës doivent être distantes d'au moins 4,00 mètres.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 9 mètres.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. (voir 6 - pages 5 et 6)

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

III

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES À URBANISER**

ZONE 1 AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone 1AU comporte 3 sous-zones :

- **Une sous-zone 1AUI destinée essentiellement à l'implantation d'équipements publics et d'équipements collectifs de loisirs**
- **Une sous-zone 1AUx destinée essentiellement au développement économique**
- **Une sous-zone 1AUa où sont admises les constructions au coup par coup.**

La commune est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » ainsi que par le risque « mouvement de terrain » dont la carte est jointe à la liste des servitudes.

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

Rappel

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone) (excepté dans les zones 1AUx),
- les dépôts de toutes natures,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs (excepté dans la zone 1AUI),
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les constructions à usage agricole,
- sont interdites les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur la RD 620.

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

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1, à condition :
 - a) qu'elles fassent partie d'une opération comprenant au minimum 5 constructions à vocation d'habitation, les constructions à vocation d'activités tertiaires, commerciales et/ou artisanales pourront être traitées au coup par coup.
 - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
 - c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaissés de zone dont la superficie ne permet pas de réaliser le nombre de logement minimum exigé.
Lorsque ces délaissés ont été équipés par une opération antérieure, les constructions au coup par coup sont autorisées.
 - d) Cet article ne s'applique pas à la sous-zone 1AUa où les constructions au coup par coup seront autorisées.
2. En zones 1AUx, les constructions à usage : d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les changements d'affectation des constructions existantes, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
4. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
5. En sous-zone 1AUI, les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, l'entretien ou la surveillance des équipements de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 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 minimum 6 mètres d'emprise.
3. En sous-zone 1AUx, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au minimum 8 mètres d'emprise
4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1,5 mètre d'emprise.
5. 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 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Les accès individuels sur la RD 162b sont interdits

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans les zones non raccordables, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Le règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

2. Eaux pluviales

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

Les techniques alternatives au « tout tuyau » doivent être favorisées.

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

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

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

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

2. Sauf impératifs techniques, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à :
 - Habitat individuel : 7 m
 - Habitat collectif : 9 m
3. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 5 mètres.
4. En sous-zones 1AUx et 1AUI, pas de prescription.
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 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
2. L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des bâtiments, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

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

- logement	1 emplacement par tranche de 50 m ² de SHON créée
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle.
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²

Si un bâtiment existant est transformé en plusieurs logements, 2 places de stationnement par logement créé seront dues même si il n'y a pas de création de SHON.

2. En sous-zone 1AUx, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. 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 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 2 AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

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

Rappel

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. La reconstruction à l'identique en cas de sinistre pour les constructions existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

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. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

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

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES**

ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone A comprend une sous-zone As destinée à l'accueil du centre de réinsertion sociale. Elle comprend également une sous-zone AI destinée au développement d'une activité touristique de nature.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A en dehors des sous-zones AI et As.

Cette zone est concernée par des cours d'eau en bordure desquels, les constructions ainsi que toute nouvelle installation devront respecter une marge de recul de 6 mètres de part et d'autre des berges, conformément aux indications portées sur les documents graphiques.

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

Rappel

1. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions et installations qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics et d'intérêt collectif à l'exception de celles autorisées sous condition au sein de l'article 2.
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau ou d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur les RD 620, RD162b, RD962, RD35 et RD35a.

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

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU, 2AU).
2. Les constructions à usage d'habitation principale et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.
3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances s'appliquent également par rapport aux limites des zones urbaines existantes et futures (U, 1AU, 2AU).
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
5. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
6. Les constructions d'habitation et d'activités liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
7. En sous-zone As, les constructions de toute nature à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au centre de réinsertion et de résidence sociale.
8. En sous-zone Ai, les constructions de toute nature à condition qu'elles soient directement liées et/ou nécessaires au développement d'une activité d'hébergement touristique de nature.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise.

II- Accès

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans les zones non raccordables, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Le règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

2. Eaux pluviales

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

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - RD 620 : 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie.
 - RD162b, 962, 35 et 35a : 30m de l'alignement de la voie

Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

2. Par rapport aux autres voies, sauf dispositions particulières suivante, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
3. Dispositions particulières pour les sous-zones AI et As :
Toute construction ou installation devra observer un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

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

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

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

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dispositions particulières pour la sous-zone As :
L'emprise au sol est limitée à 50% de l'unité foncière.

Dispositions particulières pour la sous-zone AI :
L'emprise au sol est limitée à 20% de l'unité foncière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans les sous-zones AI et As, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 7 mètres.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

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

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

V

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES**

ZONE N

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

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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.

Cette zone est concernée par des cours d'eau en bordure desquels, les constructions ainsi que toute nouvelle installation devront respecter une marge de recul de 6 mètres de part et d'autre des berges, conformément aux indications portées sur les documents graphiques.

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

Rappel

1. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N 2.
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau ou d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur la RD 620, la RD162b et la RD962.

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

1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion, l'exploitation de la forêt ou du site ou qu'elles soient liées à la fonction de loisirs de la forêt.

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

2. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection, l'extension et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
3. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
4. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres et aux occupations et utilisations du sol autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans les zones non raccordables, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Le règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

2. Eaux pluviales

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

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - RD 620 : 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie.
 - RD162b et 962 : 30m depuis l'alignement de la voie

Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

2. Par rapport aux autres voies, 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 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

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

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

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

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

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

2. La hauteur maximale de la construction projetée, sauf impératifs techniques, est fixée à 7m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

2. Espaces boisés classés :

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

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

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 (article L123-17 du Code de l'Urbanisme)

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

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

Article L123-2

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

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

Article L230-1

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

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

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

Article L230-2

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

Article L230-3

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

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

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

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

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

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

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

Article L230-4

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

Article L230-5

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

Article L230-6

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Définition de la surface hors oeuvre et du COS

Article R112-2 du Code de l'Urbanisme

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

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

- a) des surfaces de plancher hors œuvre 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 œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre 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 œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

Article R123-10 du Code de l'Urbanisme :

- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
- Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15 et R332-16. La surface hors œuvre 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 le champ d'application de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

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

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

c) Les parcs résidentiels de loisirs.

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

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

d) Les installations et travaux divers.

Ces opérations sont de trois sortes :

- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,

Commune de SCHORBACH

- 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.