



PLAN LOCAL D'URBANISME

D

REGLEMENT



Approbation de la Modification simplifiée par
DCM du 08/09/2011

SOMMAIRE

I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. Champ d'application territorial du plan

Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Article 3. Division du territoire en zones

Article 4. Adaptations mineures.

Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Article 6. Sites archéologiques

II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables au secteur Ua

Dispositions applicables au secteur Ub

Dispositions applicables au secteur Uc

Dispositions applicables au secteur Ud

III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables au secteur 1 AU

Dispositions applicables au secteur 2 AU

Dispositions applicables au secteur AUX

Dispositions applicables au secteur AUF

IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables au secteur A

Dispositions applicables au secteur A1

Dispositions applicables au secteur A2

V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables au secteur N

VI- ANNEXES

Plan suite à modification du 29 juin 2007

Plan suite à révision simplifiée du 29 juin 2007

Arrêté n°D01/2005 - instauration du périmètre de captage

Arrêté n°D02/2005 - instauration du droit de préemption urbain

I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Kalhausen par tireté entrecoupé de croix, et se substitue au Règlement National d'Urbanisme.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

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, R111-14, 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 (D. n°76-276, du 29 mars 1976).

« 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 ».

L'article R111-3-2 (D. n°77-755 du 07 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 (D. n°76-276 du 29 mars 1976, D. n°77-755 du 07 juillet 1977).

« 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 celle 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 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.

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

Commune de KALHAUSEN

L'article R111-14-2 (D. n°77-1141 du 12 octobre 1977).

« Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} 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 (D. n°76-276 du 29 mars 1976 ; D. n°77-755 du 07 juillet 1977 ; D. n°81-533 du 12 mai 1981 ; D. n°83-812 du 09 septembre 1983 ; D. n°86-984 du 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 1^{er} 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 (D. n°76-276 du 29 mars 1976 ; D. n°77-755 du 07 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 09 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).
Le plan d'exposition au bruit figure en annexe au PLU.
3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation du sol en vertu des dispositions des articles L111-7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme :
 - Article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
 - Article L111-10 : projet de travaux publics
 - Articles L123-6 et L123.13 : prescription et révision du PLU
 - Article L311-2 : 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 :
 - a. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
 - b. Les zones d'aménagement concerté ;
 - c. 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 ;
 - d. 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 ;
 - e. 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 L430-2 et suivants.

7. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aires de stationnement :
Article L421-3 (Loi n°76-1285 du 31/12/1976, Loi n°77-2-3 du 03/01/1977).
« 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 1er du titre 1er du livre 1er 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'immeuble ou d'établissement, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.
Pour les immeubles 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.

8. 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 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^{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. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195.92 euros 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, est 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.

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 mai 1990.

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 à l'article L752-1 du code de 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 demie 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 à l'article L752-1 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.

9. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement :
 - a. 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.
 - b. Au-delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L315-2-1 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 :

- La zone urbaine « zone U »,
- La zone à urbaniser « zone AU »,
- La zone Agricole « zone A »
- La zone naturelle et forestière « zone N ».

1. La zone urbaine « zone U »,

Il s'agit d'une zone qui comprend de l'habitat, des services et activités diverses et équipements publics à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement.

Peuvent être classés en « **zone U** », 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.

La zone U comporte 4 secteurs :

- Le secteur Ua correspond au centre ancien du village de Kalhausen ;
- Le secteur Ub correspond aux zones d'extension récentes de l'habitat,
- Le secteur Uc correspond aux zones réservées essentiellement aux équipements sportifs et culturels,
- Le secteur Ud correspond au hameau de Weidesheim soumis à la servitude de protection des Monuments Historiques Classés.

2. La zone à urbaniser « zone 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'un secteur AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ce secteur, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Commune de KALHAUSEN

La zone AU comporte 4 secteurs :

- Le secteur 1 AU correspondant à une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat.
- Le secteur 2 AU correspondant à 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.
- Le secteur AUX correspondant à une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.
- Le secteur AUE correspondant à une zone d'urbanisation future non équipée, réservée à la construction d'établissements publics, sociaux et d'intérêt collectif.

3. La zone agricole « zone 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. La zone Naturelle et Forestière « zone 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, de risques ou de nuisances.

La zone N comprend trois secteurs particuliers :

- Le secteur Nd correspond à une zone de dépôt de terre végétale et gravas, aucune construction n'y est autorisée.
- Le secteur Ni correspond à la zone inondable de la Sarre, aucune construction n'y est autorisée.
- Le secteur Nv correspond à la zone de vergers et de boisement au centre du village, les abris de jardins y sont autorisés.

Les limites de ces différents secteurs 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 (article 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Commune de KALHAUSEN

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 - Schéma directeur d'aménagement 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 du 4 janvier 1997 prévoit : article D51 « 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 Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avant le 31 décembre 2001.

Article 6 - Sites archéologiques

- 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 cedex1 - Tél: 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 05 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 contenir des vestiges.
 - Toute demande d'autorisation de construire, de lotir et d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 3000 mètres carrés d'emprise sur le reste du territoire communal.

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 comprenant de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte 4 secteurs :

- **Ua** correspondant au centre ancien du village de Kalhausen,
- **Ub** correspondant aux zones d'extension récentes de l'habitat
- **Uc** correspondant à une zone urbanisée réservée essentiellement aux équipements sportifs et culturels.
- **Ud** correspondant au hameau de Weidesheim soumis à la servitude de protection des Monuments Historiques classés.

Secteur Ua

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

1. L'édification de 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 défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
4. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 02 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 02 février 1995).

Article U1 – 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 abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- 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 terrain pour le camping.
- Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- Les constructions à usage d'habitation ou professionnel situées à une distance moindre par rapport aux bâtiments d'élevage existants que celle imposée à ces bâtiments par rapport aux habitations ou constructions à usage professionnel existantes.
- Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes nationales ou sur les routes départementales.
- La location ou sous-location pour publicité ou affichage de tout ou partie du terrain ou des constructions.

Article U2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

- Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
 1. Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 2. Qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...)
- Les constructions à usage agricole à condition :
 1. qu'il s'agisse de l'extension d'une activité existante sur le terrain concerné,
 2. qu'elles n'engendrent pas de risques de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...)
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U1 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 de forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
- 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.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U3 - Accès et voirie

- ❖ voirie
 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
 - Les voies nouvelles en impasses ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

❖ Accès

- 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.
- 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 U4 - Desserte par les réseaux

❖ Eau potable

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

❖ Assainissement

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 06 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

- 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.

❖ Electricité - téléphone - télédistribution

- 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.
- 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.
- Les lignes doivent obligatoirement être ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 02 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Article U5 - Caractéristiques des terrains

L'ensemble du territoire de la commune est situé en zone sismique 2 (faible).

Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite du plan d'alignement approuvé.
- Toute construction d'habitation en 2^e position par rapport à la voirie n'est pas autorisée.
- Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques par le symbole ▲ les constructions devront être en recul par rapport à l'emprise publique.

Dans les secteurs construits en ordre continu dans le secteur Ua :

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
- Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

Hors secteurs construits en ordre continu en Ua :

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales, ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques, à modifier ou à créer.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- Ces articles ne s'appliquent pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article U7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs construits en ordre continu en Ua :

- Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Commune de KALHAUSEN

- Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Dans ce cas la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison.
- Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
- Pour les constructions dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 4 mètres, l'implantation sur limite est autorisée.

Hors secteurs construits en ordre continu en Ua :

- La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.
- 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 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 inférieure à 3 mètres
- Ces articles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Article U8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris ...)
- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

Article U9 – Emprise au sol

Pas de prescription

Article U10 – Hauteur maximum des constructions

- La hauteur maximale est calculée du terrain naturel, avant tout remaniement, à la faîtière.

Commune de KALHAUSEN

Dans les secteurs construits en ordre continu en Ua :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur des maisons voisines.

Hors secteurs construits en ordre continu en Ua :

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres, à plus ou moins 1 mètre, avec rez-de-chaussée plus un étage.
- La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à la faîtière de la toiture.

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

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article U11 - Aspect extérieur

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

❖ LES TOITURES :

- Les toitures terrasses et les toitures mono-pans sont interdites sur les habitations principales
- Concernant les couleurs de toiture, ne sont admises que les couleurs rouges, brunes ou assimilées rappelant la tuile.

❖ LES FACADES :

- Les matériaux bruts non enduits sauf pierre naturelle, les couvertures en tôles ondulées ou fibrociment ondulé ne sont pas autorisés.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent s'harmoniser avec la façade principale en ce qui concerne la nature des enduits et leur teinte.
- Les constructions annexes devront être traitées dans le même style que la construction principale.

❖ ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

Pas de prescription

❖ CLOTURES

- Les clôtures réalisées en mur plein n'excéderont pas 0.80 mètre de hauteur. Elles pourront être surmontées d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale ne devant pas dépasser 2 mètres. Cette clôture pourra néanmoins être doublée par une haie, la hauteur totale de la clôture (mur bahut, claire-voie et haie) ne dépassant pas 2 mètres.

Article U12 - Stationnement

- 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 :

▪ Logement	2 emplacements
▪ Hôtel	1 emplacement par chambre
▪ Restaurant	1 emplacement pour 8m ² de salle
▪ Commerce > 100m ² de surface de vente	1 emplacement pour 40m ²
▪ Salles de cinéma, réunion, spectacles	1 emplacement pour 10 places
▪ Bureaux	1 emplacement pour 30m ²
▪ Hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
▪ Maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
▪ Artisanat	1 emplacement pour 100m ²
▪ Atelier automobile	1 emplacement pour 100m ²
- Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvres nettes.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

- 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^{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. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195.92€ 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, est 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 Etudes Economiques.

Commune de KALIAUSEN

Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinées aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^o de la loi 90-149 du 31 mai 1990. 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 à l'article L752-1 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 demie 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 à l'article L752-1 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.

Article U13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

Secteur Ub

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

1. L'édification de 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 défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
4. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 02 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 02 février 1995).

Article U1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage hôtelier, de restauration, d'entrepôts commerciaux, industriels, agricoles.
- Les installations classées.
- Les constructions d'habitat à usage collectif au-delà de 2 logements.
- 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 abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- 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 terrain pour le camping.
- Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- Les constructions à usage d'habitation ou professionnel situées à une distance moindre par rapport aux bâtiments d'élevage existants que celle imposée à ces bâtiments par rapport aux habitations ou constructions à usage professionnel existantes.
- Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes nationales ou sur les routes départementales.
- La location ou sous-location pour publicité ou affichage de tout ou partie du terrain ou des constructions.

Commune de KALHAUSEN

Article U2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

➤ **Constructions à usage :**

- de bureaux ou de services,
- d'artisanat, de commerce.

à condition :

1. Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 2. Que les locaux affectés à l'exercice de l'activité soient intégrés dans les constructions à usage principal d'habitation.
- 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.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U3 - Accès et voirie

❖ voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles en impasses ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

❖ Accès

- 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.

- 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 U4 - Desserte par les réseaux

❖ Eau potable

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

❖ Assainissement

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 06 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

- 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.

❖ Electricité - téléphone - télédistribution

- 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.
- 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.
- Les lignes doivent obligatoirement être ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 02 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Article U5 - Caractéristiques des terrains

L'ensemble du territoire de la commune est situé en zone sismique 2 (faible).

Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite du plan d'alignement approuvé.
- Toute construction d'habitation en 2^{ème} position par rapport à la voirie n'est pas autorisée.
- Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques par le symbole ▲, les constructions devront être en recul par rapport à l'emprise publique.
- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales, ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques, à modifier ou à créer.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Article U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.
- 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 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 inférieure à 3 mètres

Article U8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris ...)
- 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 U9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des dépendances est limitée à 50 m².

Article U10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur maximale est calculée du terrain naturel, avant tout remaniement, à la faîtière de la toiture.
- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres, à plus ou moins 1 mètre, avec rez-de-chaussée plus un étage.

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

- La hauteur maximale des dépendances est limitée à 5 mètres
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article U11 - Aspect extérieur

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

❖ LES TOITURES :

Pas de prescription.

❖ LES FACADES :

- Les matériaux bruts non enduits sauf pierre naturelle, les couvertures en tôles ondulées ou fibrociment ondulé ne sont pas autorisés.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent s'harmoniser avec la façade principale en ce qui concerne la nature des enduits et leur teinte.
- Les constructions annexes devront être traitées dans le même style que la construction principale.

❖ ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

Pas de prescription.

❖ CLOTURES

- Les clôtures réalisées en mur plein n'excéderont pas 0.80 mètre de hauteur. Elles pourront être surmontées d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale

ne devant pas dépasser 2 mètres. Cette clôture pourra néanmoins être doublée par une haie, la hauteur totale de la clôture (mur bahut, claire-voie et haie) ne dépassant pas 2 mètres.

Article U12 - Stationnement

- 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 :

▪ Logement	2 emplacements
▪ Hôtel	1 emplacement par chambre
▪ Restaurant	1 emplacement pour 8m ² de salle
▪ Commerce >100m ² de Surface de vente	1 emplacement pour 40m ²
▪ Salles de cinéma, réunion, spectacles	1 emplacement pour 10 places
▪ Bureaux	1 emplacement pour 30m ²
▪ Hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
▪ Maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
▪ Artisanat	1 emplacement pour 100m ²
▪ Atelier automobile	1 emplacement pour 100m ²

- Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvres nettes.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

- 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 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^{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. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195.92€ 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, est 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 Etudes Economiques.

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

Commune de KALHAUSEN

la loi 90-149 du 31 mai 1990. 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 à l'article 752-1 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 demie 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 à l'article 752-1 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 obstacles 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.

Article U13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

Article U14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

Secteur Uc

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

Rappel :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 02 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 02 février 1995).

Article U1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - ❖ D'entrepôt :
 - commerciaux,
 - d'artisanat,
 - industriels
 - ❖ Agricole.
- Les installations classées.
- 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 abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- 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 terrain pour le camping.

Commune de KALHAUSEN

- Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- Les constructions à usage d'habitation ou professionnel situées à une distance moindre par rapport aux bâtiments d'élevage existants que celle imposée à ces bâtiments par rapport aux habitations ou constructions à usage professionnel existantes.
- Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes nationales ou sur les routes départementales.

Article U2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

- Les constructions à usage :
 - ❖ d'habitation,
 - ❖ de restauration,
 - ❖ de commerce,
 - ❖ hôtelier,
 - ❖ de bureaux ou de services.à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U3 - Accès et voirie

- ❖ Voirie
 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
 - Les voies nouvelles, 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.
- ❖ Accès
 - 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.

- 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 U4 - Desserte par les réseaux

❖ Eau potable

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

❖ Assainissement

• **Eaux usées :**

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 06 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

• **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

❖ Electricité - téléphone - télédistribution

- 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.
- 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.
- Les lignes doivent obligatoirement être ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 02 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Article U5 - Caractéristiques des terrains

L'ensemble du territoire de la commune est situé en zone sismique 2 (faible).

Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, l'implantation de la construction ne doit pas être 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, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Article U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.
- 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 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 inférieure à 3 mètres.
- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

Article U8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sur une même propriété, les constructions peuvent être ou non contiguës. Si elles ne sont contiguës, elles doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

Article U9 - Emprise au sol

Pas de prescription.

Article U10 - Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

Commune de KALHAUSEN

Article U11 – Aspect extérieur

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 U12 – Stationnement

- Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être assurées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
 - Maison individuelle 2 emplacements
 - Studio ou 1 pièce 1 emplacement
 - Logement de 2 ou 3 pièces 1.2 emplacements
 - Logement de 4 ou 5 pièces 1.4 emplacements
 - Logement de 6 pièces ou plus 1.5 emplacements
 - Hôtel 1 emplacement par chambre
 - Restaurant 1 emplacement pour 10m² de salle
 - Commerce > 100 m² de surface de vente 1 emplacement pour 20 m²
 - Salles de cinéma, réunions, spectacles 1 emplacement pour 5 places
 - Bureaux 1 emplacement pour 15m²
 - Artisanat 1 emplacement pour 50m²
- Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des usagers, des visiteurs et du trafic lié aux services et activités.
- Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Article U13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U14 – Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

Secteur Ud

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

Rappel :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du code de l'urbanisme.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
5. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 02 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 02 février 1995).

Article U1 - 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 abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- 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 terrain pour le camping.
- Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- Les constructions à usage d'habitation ou professionnel situées à une distance moindre par rapport aux bâtiments d'élevage existants que celle imposée à ces bâtiments par rapport aux habitations ou constructions à usage professionnel existantes.
- Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes nationales ou sur les routes départementales.

- La location ou sous-location pour publicité ou affichage tout ou partie du terrain ou des constructions.

Article U2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

- Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
 1. Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 2. Qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...)
- Les constructions à usage agricole à condition :
 1. qu'il s'agisse de l'extension d'une activité existante sur le terrain concerné,
 2. qu'elles n'engendrent pas de risques de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...)
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U1 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 de forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
- 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.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U3 – Accès et voirie

- ❖ Voirie
- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles en impasses ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

❖ Accès

- 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.
- 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 U4 – Desserte par les réseaux

❖ Eau potable

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

❖ Assainissement

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 06 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

- 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.

❖ Electricité – téléphone – télédistribution

- 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.
- 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.
- Les lignes doivent obligatoirement être ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 02 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Article U5 - Caractéristiques des terrains

L'ensemble du territoire de la commune est situé en zone sismique 2 (faible).

Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite du plan d'alignement approuvé.
- Toute construction d'habitation en 2^e position par rapport à la voirie n'est pas autorisée.
- Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques par le symbole ▲ , les constructions devront être en recul par rapport à l'emprise publique.
- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales, ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques, à modifier ou à créer.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- Ces articles ne s'appliquent pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.
- 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 du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiments projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres
- Ces articles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Article U8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

Commune de KALHAUSEN

- Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris ...)
- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services public.

Article U9 - Emprise au sol

Pas de prescription.

Article U10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur maximale est calculée du terrain naturel, avant tout remaniement, à la faîtière de la toiture.
- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres, à plus ou moins 1 mètre, avec rez-de-chaussée plus un étage.

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

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article U11 - Aspect extérieur

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

❖ LES TOITURES :

- Les toitures terrasses et les toitures mono-pans sont interdites.
- Les couvertures seront réalisées en tuiles en terre cuite de couleur naturelle (rouge).
- Le faitage principal des constructions devra être parallèle à la voie.
- Le volume des toitures devra s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins existants. les pentes de toiture doivent être comprises dans la fourchette donnée par celle des toitures caractéristiques du bâti traditionnel environnant.

Commune de KALHAUSEN

❖ LES FACADES :

- Les matériaux bruts non enduits sauf pierre naturelle, les couvertures en tôles ondulées ou fibrociment ondulé ne sont pas autorisés.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent s'harmoniser avec la façade principale en ce qui concerne la nature des enduits et leur teinte.
- Les constructions annexes devront être traitées dans le même style que la construction principale.
- Le blanc pur et les couleurs vives ne sont pas autorisés.
- Les copies de modèles étrangers à la région ne sont pas autorisées.
- Le traitement architectural des façades devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins caractéristique du bâti traditionnel.
 - Volumes :
Assurent une continuité des murs des façades à l'alignement sur rue
 - Les murs :
 - Sont admis en façades les enduits traditionnels au mortier de chaux naturelle et sable, de finition talochée ou brossée ou tout autre enduit d'aspect équivalent.
 - Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle de sable local.
 - Pour les enduits, ne pas utiliser de baguettes pour les arêtes.
 - Les percements :
 - Lors des modifications ou transformations de bâtiments existants ; les percements doivent être respectés
 - Les baies nouvelles seront de proportions verticales (hauteur = 1.3 largeurs environ)
 - Les portes et les volets battants seront en bois peint ; Les tons bois, les lasures, les vernis et le blanc pur ne sont pas autorisés.
 - La suppression des volets en bois est interdite ; les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits.

❖ ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel sera conservé sans remblai ni déblai. L'ensemble des accès à la construction (entrée, garage, accès au jardin) se feront de plain-pied avec le terrain naturel. Une tolérance de 0.50 m du niveau de la dalle du rez-de-chaussée et des terrasses extérieures sera admise.

❖ CLOTURES

- Les murs de clôture anciens, en moellons, seront à conserver. Toute nouvelle clôture sera réalisée selon le même principe (mur), de la même hauteur que les murs anciens.
- Sont admis les enduits traditionnels au mortier de chaux naturelle et sable, de finition talochée ou brossée.

Article U12 – Stationnement

- 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 :

▪ Logement	2 emplacements
▪ Hôtel	1 emplacement par chambre
▪ Restaurant	1 emplacement pour 8m ² de salle
▪ Commerce > 100m ² de Surface de vente	1 emplacement pour 40m ²
▪ Salles de cinéma, réunion, spectacles	1 emplacement pour 10 places
▪ Bureaux	1 emplacement pour 30m ²
▪ Hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
▪ Maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
▪ Artisanat	1 emplacement pour 100m ²
▪ Atelier automobile	1 emplacement pour 100m ²

- Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvres nettes.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

- 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 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 I 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 12 195.92€ 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, est 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.

Il n'est pas fait obligation de réaliser ses aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990. 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 prévues à l'article 752-1 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° 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 à l'article 752-1 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 obstacles 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.

Article U13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classes

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
- Les espaces libres de toute construction présenteront des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales à raison d'un arbre à hautes tiges et à feuilles caduques pour 100m² non bâtis.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du Plan Local d'Urbanisme 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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- 5) Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 02 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 02 février 1995).

Article 1 AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- Hôtelier,
- De restauration,
- D'entrepôts commerciaux,
- Industriels,
- Agricoles.
- Les installations classées.
- 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 abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.

- 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.
- Les constructions à usage d'habitation ou professionnel, édifiées à une distance moindre par rapport aux bâtiments d'élevage existants, que la distance imposée à ces derniers par rapport aux constructions existantes.
- Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes nationales ou sur les routes départementales.

Article 1 AU 2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

- Les constructions à usage de dépendances, aux conditions fixées par les articles 9 et 10.
- Les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1, à condition :
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - Que les locaux affectés à l'exercice de l'activité soient intégrés dans les constructions à usage principal d'habitation.
 - 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.
- Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AU 3 – Accès et voirie

❖ Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.
 - ❖ Accès
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant
 - La défense contre d'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.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Article 1 AU 4 - Desserte par les réseaux

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.

❖ Eau potable

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

❖ Assainissement

- Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 06 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

- 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.

❖ Electricité – téléphone – télédistribution

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

Article 1 AU 5 – Caractéristiques des terrains

L'ensemble du territoire de la commune est situé en zone sismique 2 (faible).

Article 1 AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises Publiques

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Article 1 AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.
- 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 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 inférieure à 3 mètres.
- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Article 1 AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris ...)
- Cet article ne s'applique pas aux équipements de services publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics

Article 1 AU 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des dépendances est limitée à 35 m².

Article 1 AU 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres, avec au maximum un étage surplombant le rez-de-chaussée.
- La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à la faîtière. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10%) les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
- La hauteur maximum des dépendances est limitée à 4 mètres.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics ainsi qu'aux équipements publics.

Article 1 AU 11 - Aspect extérieur

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.

En particulier :

- Les toitures terrasses et les toitures mono-pans sont interdites.
- Le faitage principal des constructions devra être parallèle à la voie.
- Le blanc pur et les couleurs vives ne sont pas autorisés.
- Les matériaux bruts non enduits, les couvertures en tôles ondulées ou Fibrociment ne sont pas autorisés.
- Les copies de modèles étrangers à la région ne sont pas autorisées.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent s'harmoniser avec la façade principale en ce qui concerne la nature des enduits et leur teinte.
- Les constructions annexes devront être traitées dans le même style que la construction principale.

Commune de KALHAUSEN

- Les clôtures réalisées en mur plein n'excéderont pas 0.60 mètre de hauteur. Elles pourront être surmontées d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale ne devant pas dépasser 2 mètres. Cette clôture pourra néanmoins être doublée par une haie, la hauteur totale de la clôture (mur bahut, claire-voie et haie) ne dépassant pas 2 mètres.
- Concernant les couleurs de toiture, ne sont admises que les couleurs rouges, brunes ou assimilées, rappelant la tuile.

Article 1 AU 12 - Stationnement

- Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
 - Maison individuelle 2 emplacements
 - Studio ou 1 pièce 1 emplacement
 - Logement de 2 ou 3 pièces 1.2 emplacements
 - Logement de 4 ou 5 pièces 1.4 emplacements
 - Logement de 6 pièces ou plus 1.5 emplacements
 - Hôtel 1 emplacement par chambre
 - Restaurant 1 emplacement pour 10m² de salle
 - Commerce supérieur à 100m² de surface de vente 1 emplacement pour 20m²
 - Bureaux 1 emplacement pour 15m²
 - Artisanat 1 emplacement pour 50 m²
- Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Article 1 AU 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les 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 Plan Local d'Urbanisme et des Servitudes d'Utilité Publiques 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 œuvre après modification ou révision du PLU.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
5. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 02 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 02 février 1995).

Article 2 AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2 AU 2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2 AU 3 - Accès et voirie

Pas de prescription.

Article 2 AU 4 - Desserte par les réseaux

Pas de prescription.

Article 2 AU 5 - Caractéristiques des terrains

L'ensemble du territoire de la commune est situé en zone sismique 2 (faible).

Article 1 AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article 2 AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 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 inférieure à 3 mètres.

Article 2 AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

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 extérieur

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 boisés classés

Pas de prescription.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

Article 2 AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

ZONE 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 Plan Local d'Urbanisme 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.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
5. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 02 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 02 février 1995).

Article AUX 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- Agricole.
- 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 abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
- Les carrières ou décharges.

Commune de KALHAUSEN

- 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.
- les constructions à usage d'habitation ou professionnel, édifiées à une distance moindre par rapport aux bâtiments d'élevage existants, que la distance imposée à ces derniers par rapport aux constructions existantes.
- Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes nationales ou sur les routes départementales.

Article AUX 2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

1. Les constructions à usage :

- D'habitation et leurs dépendances
- Hôtelier
- De restauration
- D'équipement collectif
- De commerce, d'artisanat
- De bureaux ou de services
- 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 affouillements et exhaussements des sols.
- Les occupations et utilisations du sol visées aux alinéas ci-dessus sont admises à condition :
 - ✓ Qu'elles fassent partie d'une opération dominante d'activités,
 - ✓ Qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone,

✓ 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.

Lorsque ces délaissés ont été équipés par une opération antérieure, les constructions au coup par coup sont autorisées,

✓ Que les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,

✓ Que dans un périmètre de 100 mètres, indiqué sur le document graphique, par rapport aux habitations les plus proches, le stationnement ne concerne que des véhicules légers.

✓ Que dans un périmètre de 40 mètres, indiqué sur le document graphique, de part et d'autre du pipeline ATOFINA, seul le stationnement de véhicules est admis.

➤ 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 AUX 3 – Accès et voirie

❖ Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.

❖ Accès

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant
 - La défense contre d'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.
- 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 AUX 4 – Desserte par les réseaux

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.

❖ Eau potable

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

❖ Assainissement

• Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 06 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

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

• 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.

❖ Electricité – téléphone – télédistribution

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

Article AUX 5 – Caractéristiques des terrains

L'ensemble du territoire de la commune est situé en zone sismique 2 (faible).

Article AUX 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 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 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.
- 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 AUX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 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 inférieure à 3 mètres.

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

Article AUX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article AUX 9 - Emprise au sol

Pas de prescription.

Article AUX 10 - Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

Article AUX 11 - Aspect extérieur

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 AUX 12 - Stationnement

- 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.
- 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, sauf dispositions particulières de l'article AUX 2.

Article AUX 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.
--

Article AUX 14 – Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

ZONE AUE

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 Plan Local d'Urbanisme et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, réservée à la construction d'établissements publics, sociaux et d'intérêt collectif.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
5. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 02 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 02 février 1995).

Article AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- Agricole.
- 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 abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
- Les carrières ou décharges.

Commune de KALHAUSEN

- 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.
- les constructions à usage d'habitation ou professionnel, édifiées à une distance moindre par rapport aux bâtiments d'élevage existants, que la distance imposée à ces derniers par rapport aux constructions existantes.
- Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes nationales ou sur les routes départementales.

Article AUE 2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

1. Les constructions à usage :

- D'habitation et leurs dépendances
- Hôtelier
- De restauration
- D'équipement collectif
- De commerce, d'artisanat
- De bureaux ou de services
- 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 affouillements et exhaussements des sols.
- Les occupations et utilisations du sol visées aux alinéas ci-dessus sont admises à condition :
 1. Qu'elles fassent partie d'une opération dominante d'activités,
 2. Qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone,

3. 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.

Lorsque ces délaissés ont été équipés par une opération antérieure, les constructions au coup par coup sont autorisées,

4. Que les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,

5. Que dans un périmètre de 100 mètres, indiqué sur le document graphique, par rapport aux habitations les plus proches, le stationnement ne concerne que des véhicules légers.

6. Que dans un périmètre de 40 mètres, indiqué sur le document graphique, de part et d'autre du pipeline ATOFINA, seul le stationnement de véhicules est admis.

- 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 AUE 3 - Accès et voirie

❖ 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.

❖ Accès

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant
 - La défense contre d'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.
- 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 AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Commune de KALHAUSEN

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.

❖ Eau potable

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

❖ Assainissement

• Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 06 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

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

• 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.

❖ Electricité – téléphone – télédistribution

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

Article AUE 5 – Caractéristiques des terrains

L'ensemble du territoire de la commune est situé en zone sismique 2 (faible).

Article AUE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 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 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.
- 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 AUE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article AUE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article AUE 9 – Emprise au sol

Pas de prescription.

Article AUE 10 – Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

Article AUE 11 – Aspect extérieur

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 AUE 12 – Stationnement

- 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.
- 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, sauf dispositions particulières de l'article AUE 2.

Article AUE 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

Article AUE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

La zone A comporte trois secteurs : A1, correspondant aux abords du périmètre de zone U, A2 correspondant à un site prévu pour la création de vergers et A correspondant à toutes les zones agricoles non comprises dans les secteurs A1 et A2.

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

- **Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan par le symbole (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) en application de l'article L.123.1.7°) du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en conseil d'Etat (article L.442.2. du Code de l'Urbanisme).
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités industrielles, d'artisanat, de bureau ou de services, et de commerce, non liées aux activités agricoles.
- Les dépôts de véhicules,
- Les constructions à usage hôtelier et de restauration,
- Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes nationales et les routes départementales.

Article A 2 - Occupations et utilisations des sols admises sous condition

- Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (Ua, Ub, Uc, Ud, 1AU, 2AU, AUX, AUE).
- Les constructions à usages d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.

Les constructions à usages d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière.

- Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (Ua, Ub, Uc, Ud, 1AU, 2AU, AUX, AUE).
- A condition d'être liées à une exploitation agricole et situées à proximité de bâtiments agricoles les constructions à usage de :
 - Haras,
 - Centre équestre,
 - Ferme pédagogique.

- La réfection, l'adaptation, la transformation ou l'extension mesurée des constructions existantes, en cas de changement de destination, pour les usages de :
 - gîte rural,
 - ferme auberge,
 - centre équestre,
 - artisanat d'art.
- La réfection, l'adaptation, la transformation ou l'extension mesurée des habitations existantes.
- Le changement de destination des annexes à condition que celles-ci soient accolées à l'habitation principale.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation des carrières, ou des gravières.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- Les installations et dépôts classés à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation des carrières.
- Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le Schéma Départemental.
- La construction d'abri de jardin, garage et autres éléments annexes à l'habitation principale sera possible dans la zone A1.
- La construction d'un abri de jardin sera possible dans la zone A2.
- Les constructions à condition qu'elles soient destinées aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voirie

❖ Voirie

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

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.

❖ Accès

- 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.
- 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.
- Aucun accès individuel nouveau ne pourra être créé directement sur les routes départementales.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

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.

❖ 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.

❖ Assainissement

• 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 station d'épuration suffisante.

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

• 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.

Commune de KALHAUSEN

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 - Caractéristiques des terrains

L'ensemble du territoire de la commune est situé en zone sismique 2 (faible).

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue 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,
 - à moins de 30 mètres des routes départementales.
- 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 A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout 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.
- 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 A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distancées au minimum de 3 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris,.....).
- 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 A 9 - Emprise au sol

Pas de prescription.

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

Article A 11 - Aspect extérieur

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

Article A 12 - Stationnement

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 boisés classés

Les éléments paysagers repérés au plan par le symbole (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois.....) en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

SECTION III - POSSIBILITE 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 Plan Local d'Urbanisme 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, de risques ou de nuisances.

La zone N comprend trois secteurs particuliers :

- Le secteur Nd correspond à une zone de dépôts de terre végétale et de gravas,
- Le secteur Ni correspond à la zone inondable de la Sarre
- Le secteur Nv correspond à la zone de vergers et de boisement au centre du village.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan par le symbole (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois ...) en application de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L442.2 du Code de l'Urbanisme).

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N2 .

Article N 2 - Occupations et utilisations des sols admises sous condition

- Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée dans une même destination.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site, sauf en secteur Nd, Ni et Nv.
- Uniquement dans le secteur Nv, seuls les annexes et les abris de jardins, aux conditions fixées aux articles 9 et 10, seront autorisés.
- Uniquement dans le secteur Nd, les dépôts de terre et de gravas.
- Les décharges et installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le Schéma Départemental.
- Les affouillements et exhaussements des sols supérieurs à 100m² et d'une hauteur excédant 2 mètres à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, ou situés en secteur Nd.
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessus, à condition qu'elles ne nécessitent pas la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes nationales et les routes départementales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voirie

Aucun accès individuel nouveau ne pourra être créé directement sur les routes départementales.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Pas de prescription.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

L'ensemble du territoire de la commune est situé en zone sismique 2 (faible).

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises Publiques

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée :

- A moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
- A moins de 30 mètres des routes départementales.

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

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 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 inférieure à 3 mètres.

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

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

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

Article N 9 - Emprise au sol

Néant, sauf pour les annexes et les abris de jardins, dont l'emprise au sol est limitée à 50 m², surface cumulée, extensions comprises et par unité foncière.

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

Néant, sauf pour les annexes et les abris de jardins, dont la hauteur est limitée à 5 mètres, toutes superstructures comprises.

Commune de KALHAUSEN

Article N 11 – Aspect extérieur

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Article N 12 – Stationnement

Pas de prescription.

Article N 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les éléments paysagers repérés au plan par le symbole (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) en application de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

VI

ANNEXES

1. Définition des emplacements réservés aux équipements.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt public peut, à compter du jour où le plan est rendu public, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain lui a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Un propriétaire peut également requérir l'emprise totale d'un bien **partiellement** réservé lorsque ce bien devient inutilisable dans des conditions normales.

Le propriétaire du terrain adresse sa demande d'acquisition à la Mairie où se situe le bien, sous pli recommandé avec accusé de réception postal, ou dépose cette demande contre décharge à la Mairie.

Cette demande, outre les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, doit mentionner les fermiers, locataires ou bénéficiaires de servitude. Les autres ayants droits éventuels seront avisés par affichage sur la voie publique et voie de presse d'avoir à faire connaître leurs droits à indemnités dans les deux mois suivant la dernière de ces deux mesures de publicité.

Si la commune n'est pas le bénéficiaire de l'emplacement réservé, le Maire transmet cette demande dans les huit jours à la collectivité ou au service public concerné.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé, 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 dans les deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable dans ce délai d'un an, le juge d'expropriation est saisi par le propriétaire ou par le bénéficiaire de l'emplacement réservé. Le juge de l'expropriation fixe le prix du bien ainsi que les indemnités auxquelles peuvent prétendre les locataires ou autres ayants droits éventuels et prononce le transfert de propriété. La date de référence du prix sera celle de la publication du PLU de la modification ou de la révision du PLU instituant l'emplacement réservé.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint tous les droits et servitudes existant sur le bien cédé au bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé ne peut faire usage du bien à d'autres fins que celles pour lesquelles la réserve a été constituée.

Toutefois, et dans l'attente de son utilisation définitive, ce bien peut faire l'objet de concessions temporaires ou de locations précaires.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, l'emplacement réservé cesse d'être opposable un mois après envoi d'une mise en demeure de lever la réserve adressée par le propriétaire au Maire de la commune, le Maire étant tenu de transmettre cette mise en demeure au bénéficiaire de l'emplacement réservé, s'il est autre que la commune.

Cette mise en demeure doit être adressée au Maire sous pli recommandé avec accusé de réception ou remis à la Mairie contre décharge.

1. Définition des espaces boisés classés

Les plans d'occupation des sols 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 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 prévu à l'article L312-1 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 aux dispositions de l'article 6 de la loi N°63.810 du 06 Août 1963.

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.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L130-6.

2. Définition de la surface hors œuvre et du COS

La surface de plancher hors œuvre 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.

Commune de KALHAUSEN

des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;

d) 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.

1° - Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2° - Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15 et R332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L111-5, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés visés à l'article R128-18 (4°) 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 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. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée en matière de dérogation.

3° - Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation de sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édiflée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R122-2.

4° - Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeuble collectif, d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autre que le mètre carré de plancher fixé par le règlement en application de l'article R12321 (3°).

5° - Le règlement peut désigner des zones ou partie de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L123-1 et L332-1 Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

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 - 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 R. 443-3 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.