

# Commune d'ELVANGE

## REGLEMENT P.L.U.

Rédaction de décembre 2009  
Modifiée en novembre 2013

### SOMMAIRE

	Pages
<b>I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	
Article 1. Champ d'application territorial du plan	p.3
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p.3
Article 3. Division du territoire en zones	p.6
Article 4. Adaptations mineures	p.7
Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	p.8
Article 6. Sites Archéologiques	p.8
Article 7. Eléments paysagers et patrimoniaux	p.9
Article 8. Définitions	p.9
<b>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
Dispositions applicables à la zone U	p.11
<b>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	
Dispositions applicables à la zone 1 AU	p.21
Dispositions applicables à la zone 2 AU	p.30
<b>IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	
Dispositions applicables à la zone A	p.33
<b>V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	
Dispositions applicables à la zone N	p.40
<b>ANNEXES</b>	p.46

(DATE DE LA VERSION DU REGLEMENT CADRE : FEVRIER 2002)

I

**DISPOSITIONS GENERALES**

## DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Elvange, délimité sur le plan N°4.1 à l'échelle du 1/5000<sup>ème</sup> et sur le plan n°4.2 à l'échelle du 1/2000<sup>ème</sup> par tireté entrecoupé de croix.

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

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R 111-14, R 111-16 à R111-20, R 111-22 à R 111-24....., les dispositions des articles R 111-2, R111-4, R111-15, R 111-21 restant applicables sur le territoire communal :

#### L'article R111-2

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

#### L'article R111-4

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

#### L'article R111-15

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

#### L'article R111-21

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

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :
  - L145-1 (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
  - L147-1 (loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes). L'éventuel plan d'exposition au bruit figure en annexe au PLU.
3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L111-9 et L111-10, L123-6

## COMMUNE de ELVANGE

(dernier alinéa), L 311-2 et L313-2 (alinéa 2) du Code de l'Urbanisme et L 331-6 du Code de l'Environnement :

- article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- article L111-10 : projet de travaux publics
- article L123-6 : élaboration du PLU
- article L311-2 : création d'une ZAC
- article L313-2 : élaboration ou révision d'un PSMV
- article L 331-6 (Code Env.) : création d'un Parc National

#### 4. Opérations d'utilité publique (L 421-6 du code de l'urbanisme):

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

#### 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 d'utilité publique" et récapitulées dans les annexes du PLU.

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

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

## COMMUNE de ELVANGE

10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement ;
14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
15. Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

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

#### Article L 123-1-2 du code de l'urbanisme :

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### Article L 123-1-3 du code de l'urbanisme :

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

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

Article L 332-7-1 du code de l'urbanisme :

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 € 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<sup>er</sup> novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

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

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu aux articles R 462-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.
- Au delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L.442-9 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 R 442-6 du Code de l'Urbanisme.

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L 442-9 alinéa 2, figure dans les annexes du PLU.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

#### **1 - LES ZONES URBAINES "zones U"**

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

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

☐ **La zone U**

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

☐ **La zone Ux**

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

#### **2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"**

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

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

des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

⇒ **La zone 1 AU**

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

⇒ **La zone 1 AUx**

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

⇒ **La zone 2 AU**

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

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

### **3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"**

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

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

### **4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"**

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

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

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

Les zones peuvent être divisées en secteurs. Les limites de ces différentes zones et 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 (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux

qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

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

## **ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES**

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le code du patrimoine (articles L522-1 à L 522-4, L531, L541, L544, L621-26).

L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

### 1) Modalités de consultation du SRA

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

Les opérations d'archéologie préventive sont décidées par le Préfet de Région lorsque des travaux, publics ou privés, sont susceptibles d'affecter le patrimoine archéologique. En application des articles L522-1 à L522-4 du code du patrimoine, le diagnostic et/ou fouille sont prescrits par l'Etat préalablement à l'aménagement des sites. Lorsque des vestiges immeubles méritent d'être conservés en place, le Préfet de Région peut prescrire leur conservation, totale ou partielle, ou bien la modification du projet.

Seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

- toute demande d'autorisation d'urbanisme définie dans l'article 1<sup>er</sup> du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002, concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.
- toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant des projets de plus de 3000 m<sup>2</sup> d'emprise sur le reste du territoire communal.

2) En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 METZ Cedex 1 ☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent pas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L114-3 à L114-5 du code du patrimoine.

## **ARTICLE 7 –ELEMENTS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX**

Les plans locaux d'urbanisme, au titre du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, peuvent identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. Conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier

ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les monuments à protéger au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7° du code de l'urbanisme, tel qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis, en vertu de l'article R 421-28 e) du code de l'urbanisme : « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : [...]Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur».

## **ARTICLE 8 - DEFINITIONS**

**Annexe** : bâtiment à fonction de dépendances, non accolé à la construction principale. Ainsi, les garages ou autres dépendances accolés ou intégrés à la construction principale en font partie, et sont donc soumis aux mêmes règles que la construction principale.

**II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **ZONE U**

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

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

La zone U comporte deux secteurs correspondant à :

- Ua : centre ancien du village, composé d'habitat dense majoritairement mitoyen, de services et d'équipements publics,
- Ub : secteurs d'extension de l'habitat, d'âges divers, à dominante d'habitat.

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres "installations classées" indiqués au rapport de présentation,
- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel (Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la Nied allemande).

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (DCM du 11.12.2009).
2. Les démolitions des constructions principales en secteur Ua sont soumises à autorisation préalable (DCM du 11.12.2009).
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

### **ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui engendrent des risques ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures, en dehors du stockage de bois ;
- les carrières, décharges, déchetteries, casses ou garages de réparation ;
- les stations services et dépôts d'hydrocarbures ;
- les discothèques ;
- les installations et constructions liées aux parcs d'attraction et de jeux permanents, aux stands et champs de tir, aux aires aménagées pour la pratique des sports motorisés ;

- les habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement de terrains pour le camping et de stationnement de caravanes ;
- les chenils<sup>1</sup> ;
- En secteur Ua :
  - les constructions à usage d'habitation qui génèrent ou génèreront une implantation en deuxième ligne ;
  - l'excavation des usoirs ou espaces assimilés<sup>2</sup>, notamment pour l'accès au sous sol des constructions depuis la voie publique ;
  - les exhaussements des sols en façade sur rue ;
  - les constructions (murets et clôtures y compris) au droit des usoirs ou espaces assimilés, en dehors de toute mise en valeur du patrimoine communal et de toute prescription graphique contraire ;
- les remblais et la création d'obstacles à l'écoulement des eaux dans le périmètre grisé figurant sur les plans de zonage (PPRi de la Nied allemande) ;
- excepté les ouvrages publics, la construction de bâtiments et de murs à moins de 6 mètres de part et d'autre de la rive des cours d'eau ;
- les antennes relais de téléphonie mobile ;

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

1. Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. Les constructions à usage agricole à condition :
  - a) qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les abris à animaux, à condition :
  - qu'ils ne forment qu'un ensemble bâti sur l'unité foncière supportant la construction principale et
  - qu'ils n'abritent pas d'animaux autres que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et
  - que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial
4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U-1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi de la Nied allemande).
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
  - qu'ils n'excèdent pas une hauteur maximale de 60cm par rapport au terrain naturel avant tout remaniement en secteur Ub,
  - et qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
6. Les panneaux solaires, à condition de ne pas être installés sur le terrain, à l'avant de la construction principale.

<sup>1</sup> chenils : élevage ou gardiennage de chiens

<sup>2</sup> Espace libre entre la façade sur rue des constructions et l'emprise publique des voies ouvertes à la circulation publique

7. Les installations techniques de climatisation, à condition qu'elles ne soient pas installées sur la construction en façade sur rue principale ou sur le terrain à l'avant de la façade sur rue principale de la construction.
8. Le stationnement des caravanes, à condition qu'elles soient stationnées sur le terrain accueillant la construction principale.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 3 mètres d'emprise.

#### **II- Accès**

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

### **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. Les forages ou captages de sources privées ne sont pas autorisés à moins de 35m des limites parcellaires des pétitionnaires (art.10, arrêté préfectoral n°80-DDASS-III/I°-494 du 12 juin 1980 modifié, portant Règlement Sanitaire Départemental).

#### **II - Assainissement**

## **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, l'ensemble de la zone U se trouvant en zone d'assainissement collectif.

Pour les nouvelles constructions ou la mise en conformité des branchements de bâtiments réhabilités, le raccordement aux réseaux d'eaux usées et pluviales se fera par l'intermédiaire de boîtes de branchement posées exclusivement par le biais du service assainissement du DUFcc. En sus du coût des travaux une participation pour réseaux d'égouts (PRE) sera due au DUFcc par logement créé. Le montant de cette dernière est fixé par délibération.

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.

En cas de non-conformité du branchement, des installations intérieures, ou de l'effluent une majoration de 100% de la redevance d'assainissement collectif sera appliquée jusqu'à la mise en conformité des installations

## **2. Eaux pluviales**

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

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

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

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

### **ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. Dans le secteur Ua :

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

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

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment sur les traces de l'ancien bâtiment est autorisée, dans le cas où les alignements à respecter rendraient la nouvelle construction impossible à réaliser ou modifieraient de façon négative le paysage urbain.

En cas d'un alignement graphique spécifique, la façade sur rue des constructions sera implantée en respectant cet alignement.

Au droit de la construction de maître, parcelle 89, S°1, les extensions de la construction principale ne dépasseront pas la façade sur rue de ladite construction, de façon à conserver la cour à l'avant.

2. Dans le secteur Ub :

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale projetée, doit être implantée entre 5 et 15 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.

Les annexes aux constructions principales respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de l'emprise des voies privées existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, pour l'extension des constructions principales existantes ne respectant pas ces règles, des implantations autres que celles ci peuvent être admises, lorsque le retrait permet d'aligner l'extension avec la construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

3. Par rapport aux voies ouvertes à la circulation piétonne ou cyclable, les constructions pourront être :

- soit établies en limite d'emprise,
- soit implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Le recul est compté horizontalement de tout point du bâtiment projeté à la limite d'emprise de ladite voie.

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

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

1. Dans le secteur Ua :

a) En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre lorsque le terrain a une façade sur rue inférieure à 10 mètres.

b) Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, la construction sera implantée au minimum contre une des limites séparatives, le cas échéant du côté où une construction voisine est mitoyenne. A défaut d'être implantée de limite à limite, 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 inférieur à 3 mètres.

Dans le cas de constructions mitoyennes contre les deux limites dudit terrain, la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison : cet élément sera un mur de même aspect que la façade sur rue de la construction principale, pouvant ou non être agrémenté d'un portail ou d'une porte; cet aménagement devra s'intégrer harmonieusement au tissu urbain.

2. Dans le secteur Ub :

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 inférieur à 3 mètres.

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

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

1. Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général, ni aux installations d'intérêt général, ni aux équipements publics et à leurs annexes.

### **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

1. En secteur Ub, l'emprise au sol totale maximale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux équipements publics.

### **ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. Dans le secteur Ua :
  - a) dans les secteurs où les constructions sont bâties en ordre continu, la hauteur des constructions à édifier ne pourra être supérieure de plus de 1 mètre à la construction voisine la plus haute, ou être inférieure de plus de 1 mètre à la construction voisine la moins élevée.
  - b) Ces prescriptions ne s'appliquent pas à l'arrière des constructions principales<sup>3</sup>, la hauteur à l'égout de toiture pouvant être de faible importance.
  - c) La hauteur minimale du mur de liaison à l'égout de toiture ou hors tout, est fixée à 2,50 mètres.
  - d) Dans tous les cas, la hauteur de la construction ne devra pas être supérieure à 9 mètres.
  - e) Les hauteurs sont mesurées du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture

2. Dans le secteur Ub :

La hauteur maximale de la construction est fixée à 7 mètres, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

3. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
4. La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture et à 5 mètres au faitage.
5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux équipements publics et à leurs annexes.

---

<sup>3</sup> arrière des constructions principales : dans le cas des constructions situées entre la rue du cimetière et la rue principale, l'arrière des constructions principales donne sur la rue du cimetière.

## **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - ⇒ le volume et la toiture : les prescriptions se rapportant aux toits ne s'appliquent pas aux toits solaires ni aux panneaux solaires, qui sont autorisés.
  - ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur : des échantillons des couleurs prévues en recouvrement des façades et des murs devront être délivrés lors du dépôt des autorisations d'urbanisme (PC, DP...).
  - ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - ⇒ l'adaptation au sol.
  
2. Les pastiches d'architectures et les éléments décoratifs étrangers ou d'autres régions<sup>4</sup> sont interdits<sup>5</sup>. Les matériaux de construction destinés à être recouverts ne devront pas rester nus<sup>6</sup>.
  
3. En façade sur rue, ainsi que pour les façades visibles de la rue, sont interdits :
  - les bardages et couleurs brillant(e)s, les bardages d'aspect métallique,
  - en secteur Ua, les bardages de panneaux stratifiés (non destinés à être recouverts), les bardages de céramique (excepté en sous bassement) ;
  - les façades aveugles (sans ouverture);
  - les caissons de volets extérieurs dépassant de la façade ;
  
4. Pour les constructions de maître :
  - a) l'architecture du toit devra être conservée ; une autre architecture, devant être harmonieuse avec l'existant, sera autorisée en cas d'extension. Une couverture reprenant les caractéristiques de celle en ardoises devra être reprise, à défaut du choix de l'ardoise elle-même.
  - b) les murs bahut et systèmes à claire voie des clôtures sur rue devront être préservés dans leurs hauteurs et aspects respectifs.
  
5. En secteur Ua, les prescriptions suivantes s'appliqueront également :
  - a) en façade sur rue, ainsi que pour les façades visibles de la rue :
    - sont interdits les balcons, terrasses et bow-windows, ainsi que les terrasses de toits ;
    - les fenêtres adopteront une forme classique, les formes de fenêtres non familières des maisons lorraines étant interdites (fenêtres rondes, ovales, triangulaires, losangiques...).
  - b) Les toits des constructions principales seront à deux pans, avec un faîtage parallèle à la rue (respectant le style lorrain). Leur couverture sera faite de matériaux de couleur s'inscrivant dans les camaïeux de terre cuite, et d'aspect mat.
  - c) Clôtures :
    - il est interdit de clore les usoirs.
    - L'utilisation de matériaux non destinés à être utilisés en clôture est interdite (ex : tôle ondulée, bac acier...).
    - Les espaces situés à l'avant des constructions principales n'étant pas des usoirs pourront être clos, avec un muret ou un système à claire voie de 50cm de hauteur maximale. L'aspect de cette clôture sur rue devra être harmonieux

<sup>4</sup> ex : maison en rondins de bois, maison de style méditerranéen, maison de style bretonne, éléments de décoration tels que colonnes ....

<sup>5</sup> ex : maison en rondins de bois, maison de style méditerranéen ou breton, colonnades...

<sup>6</sup> ne concerne pas les façades en moellons traitées spécialement.

avec la construction principale. L'aménagement de cet espace devra permettre le stationnement d'un véhicule au moins, à l'avant de la construction principale.

- En dehors des éléments en béton vendus dans le commerce, les murs, murets et poteaux en béton devront soit être revêtus, soit imiter un autre matériau.
- Les clôtures en limites séparatives seront limitées à 2 mètres de hauteur, et seront composées, au choix :
  - d'un mur bahut de 50cm de hauteur maximale,
  - d'un système à claire voie ;
  - de panneaux de bois ou d'imitation bois ;
  - d'une haie : les ifs sont interdits à cet effet ;
  - sur une longueur de 5 mètres depuis la construction principale, cette clôture pourra être constituée d'un mur d'aspect harmonieux avec la construction principale.

6. En secteur Ub :

- sauf contraintes techniques, la couverture des toits évitera le bac acier ou la tôle ondulée<sup>7</sup>.
- la couleur des toits s'inscrira dans les camaïeux de rouges-terres cuites ou de noirs.

Clôtures :

- En dehors des éléments en béton vendus dans le commerce, les murs, murets et poteaux en béton devront soit être revêtus, soit imiter un autre matériau.
- Les clôtures sur rue observeront une hauteur maximale de 1,20 mètres. Elles seront composées au choix :
  - d'un mur bahut de 50 cm maximum de hauteur,
  - d'un système à claire voie (hors grillage souple),
  - de végétaux en haie ou non ; les ifs sont interdits à cet effet.Les piliers de ces clôtures seront limités à 1,50 mètres de hauteur.
- Les clôtures en limites séparatives observeront une hauteur maximale de 1,80 mètres, et seront constituées au choix :
  - d'un mur bahut de 50 cm maximum de hauteur,
  - d'un système à claire voie
  - de végétaux en haie ou non ; les ifs sont interdits à cet effet.Toutefois, lorsque deux constructions principales sont moyennes, la hauteur maximale de la clôture sur limite est fixée à 2 m, sur une distance maximale de 5m depuis la construction principale ; dans ce cas, les claustra, panneaux occultants ou murs d'aspect harmonieux avec la construction principale seront admis.

7. Les annexes seront construites :

- soit en dur, d'aspect harmonieux avec la construction principale ;
- soit avec des matériaux destinés à cette affectation (bois, PVC, fer forgé pour les tonnelles....) ; dans tous les cas, la construction à partir de matériaux de fortune est interdite.

8. En dehors des alinéas 1 et 2, ces prescriptions ne concernent pas les équipements publics, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics, ou d'intérêt général.

---

<sup>7</sup> ne concerne pas les panneaux d'imitations tuiles.

## **ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
  1. HABITATION  
En secteur Ua :
    - Maison individuelle : 1 emplacement
    - Construction collective : 1 emplacement par tranche de 80m<sup>2</sup> de SHON de logements
  - En secteur Ub :
    - Maison individuelle : 2 emplacements
    - Construction collective : 1 emplacement par tranche de 40m<sup>2</sup> de SHON de logements
  2. HEBERGEMENT HOTELIER 1 emplacement par chambre
  3. COMMERCE ET ARTISANAT  
En secteur Ua : 1 emplacement  
En secteur Ub : 2 emplacement  
Restaurant<sup>8</sup> : 1 emplacement par tranche de 12m<sup>2</sup> de salle
  4. BUREAUX 1 emplacement par tranche de 30m<sup>2</sup> de SHON
  5. CONSTRUCTION D'INTERET COLLECTIF OU EQUIPEMENT PUBLIC  
Les aires de stationnement correspondant à ces besoins doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à ces occupations du sol.
    - hôpital, clinique, établissement médicalisé, maison de retraite : 1 emplacement pour 5 lits
    - salles de réunions, spectacles, cinéma : 1 emplacement pour 5 fauteuils
2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.  
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.  
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.  
Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

---

<sup>8</sup> uniquement en cas d'un nouveau projet de restaurant, pas en cas d'extension de l'existant

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1<sup>e</sup> alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>e</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990.
6. Voir article 2, alinéa 7 des prescriptions générales.

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

1. Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. L'imperméabilisation totale de l'espace situé à l'avant de la façade sur rue de la construction principale est interdite ; on privilégiera des matériaux non imperméabilisants ou drainants (dalles gazons...), à défaut d'espaces verts.
3. Tout abattage d'arbres devra être suivi de nouvelles plantations arbustives, dans la même quantité, pour autant que le terrain libre le permette et que ces plantations ne soient pas contraires à des processus d'utilisation d'énergies renouvelables (ex : géothermie).
4. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme figurant sur les plans graphiques.
5. La zone comporte les éléments protégés au titre de l'article L 123-1, alinéa 7 du code de l'urbanisme, et symbolisés par un graphisme spécifique sur les plans graphiques.  
Conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7<sup>o</sup> de l'article L123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à autorisation préalable.

L'abattage et la coupe<sup>9</sup> des éléments boisés sains sont interdits sauf pour des raisons de sécurité (éléments dangereux) ou pour des projets présentant un intérêt public ou général. En dehors de ces deux cas, tout abattage et coupe d'éléments boisés sera suivi de nouvelles plantations<sup>10</sup>.

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

#### **ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

---

<sup>9</sup> en dehors des coupes d'entretien courant

<sup>10</sup> A la charge de personne publique ou privée ayant arraché le ou les éléments boisés.

**III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **ZONE 1 AU**

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres "installations classées" indiqués au rapport de présentation.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (DCM du 11.12.2009).
2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

### **ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui engendrent des risques ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ou qui par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures, en dehors du stockage de bois ;
- les carrières, décharges, déchetteries, casses ou garages de réparation ;
- les stations services et dépôts d'hydrocarbures ;
- les discothèques ;
- les installations et constructions liées aux parcs d'attraction et de jeux permanents, aux stands et champs de tir, aux aires aménagées pour la pratique des sports motorisés ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement de terrains pour le camping et de stationnement de caravanes ;
- les chenils<sup>11</sup> ;
- les antennes relais de téléphonie mobile ;

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

---

<sup>11</sup> chenils : élevage ou gardiennage de chiens

- 1 - Les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1, à condition :
  - a) qu'elles fassent partie d'une opération comprenant au minimum 5 constructions principales, cette prescription ne concernant pas les équipements publics ni le secteur 1AUa, où les constructions au coup par coup sont autorisées.
  - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,
  - c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
2. - Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, industriel et les installations classées à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Le stationnement des caravanes, à condition qu'elles soient stationnées sur le terrain accueillant la construction principale.
4. Les abris à animaux, à condition :
  - qu'ils ne forment qu'un seul ensemble bâti sur l'unité foncière supportant la construction principale et
  - qu'ils n'abritent pas d'animaux autres que volailles, lapins ou animaux domestiques et
  - que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
5. Les panneaux solaires, à condition de ne pas être installés sur le terrain à l'avant de la construction principale.
6. Les installations techniques de climatisation, à condition qu'elles ne soient pas installées sur la construction en façade sur rue principale ou sur le terrain à l'avant de la façade sur rue principale de la construction.
7. Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
  - qu'ils n'excèdent pas une hauteur maximale de 1,50 m par rapport au terrain naturel avant tout remaniement<sup>12</sup>, l'aménagement de voies nouvelles ouvertes à la circulation publique n'étant pas concerné,
  - et qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone, ou aux occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
  2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise. Toutefois, l'emprise minimale des voies de circulation automobile en sens unique est fixée à 3,50 mètres.
  3. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 3 mètres d'emprise.
-

4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

## **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les sentiers, les voies piétonnes, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.
4. Les rampes d'accès aux garages ne devront pas excéder une pente supérieure à 15 %.

## **ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. Les forages ou captages de sources privées ne sont pas autorisés à moins de 35m des limites parcellaires des pétitionnaires (art.10, arrêté préfectoral n°80-DDASS-III/I°-494 du 12 juin 1980 modifié, portant Règlement Sanitaire Départemental).
3. Les surpresseurs individuels devront être installés à une cote inférieure ou égale à 263m NGF.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, l'ensemble de la zone 1AU se trouvant en zone d'assainissement collectif.

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

#### **2. Eaux pluviales**

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

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

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

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

### **ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction, ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.  
Toutefois, l'édification des garages ou carports à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique est autorisée.  
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
2. Par rapport aux voies ouvertes à la circulation piétonne ou cyclable, les constructions pourront être soit implantées en limite séparative, soit implantées avec un recul en tous points au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement 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.
- 2 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics et à leurs annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics, d'intérêt général, ni aux installations d'intérêt général.

### **ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale maximale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée, est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture, avec possibilité d'aménager un niveau sous combles.
2. En cas de toiture plate ou monopente de la construction principale, le point le plus haut de l'acrotère se substitue à l'égout de toiture pour le calcul de la hauteur.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.  
Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
4. La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture et à 5 mètres au faîtage.
5. La hauteur maximale hors tout des murs de soutènement dissociables des constructions, implantés jusqu'à une distance de 3 mètres, calculée à compter des limites parcellaires (limites séparatives et alignement concernés), est fixée à 0,50 mètre. Cette hauteur est calculée à compter du terrain naturel avant tout remaniement.

La hauteur maximale hors tout des murs de soutènement dissociables des constructions, implantés au-delà de la distance de 3 mètres, calculée à compter des limites parcellaires (limites séparatives et alignement concernés), est fixée à 1 mètre. Cette hauteur est calculée à compter du terrain naturel avant tout remaniement.

6. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux équipements publics et à leurs annexes.

### **ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - ⇒ le volume et la toiture : les prescriptions se rapportant aux toits ne s'appliquent ni aux toits solaires, aux panneaux solaires, ni aux toits végétalisés, qui sont autorisés.
  - ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur : les couleurs prévues en recouvrement des façades et des murs devront être choisies parmi les couleurs du nuancier communal.
  - ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,

☐ l'adaptation au sol.

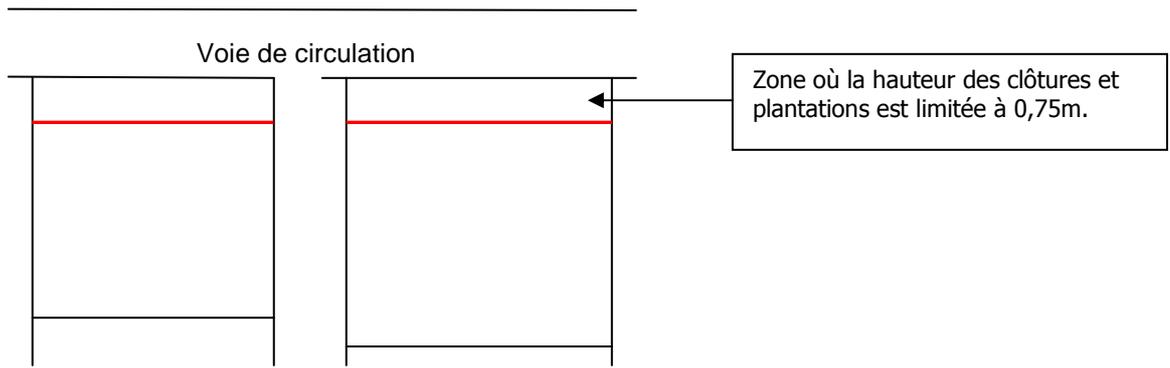
2. Les pastiches d'architectures et les éléments décoratifs étrangers ou d'autres régions sont interdits<sup>13</sup>. Les matériaux de construction destinés à être recouverts ne devront pas rester nus<sup>14</sup>.
3. Pour les façades et les murs, les couleurs et bardages brillant(e)s et les bardages d'aspect métallique sont interdits.
4. Les caissons de volets extérieurs sont interdits.
5. En dehors des tuiles et panneaux solaires et des toits végétalisés, la couverture des toits des constructions principales et garages devra s'inscrire dans les camaïeux de rouge-terre cuite ou de noirs.
6. Clôtures :
  - En dehors des éléments en béton vendus dans le commerce, les murs, murets et poteaux en béton devront soit être revêtus, soit imiter un autre matériau.
  - Pour les haies végétales, les ifs, thuyas, lauriers et les résineux sont interdits. En dehors de la charmille, la haie sera préférentiellement diversifiée, l'emploi d'espèces non adaptées au climat et à la nature du sol étant à éviter. L'utilisation de matériaux non destinés à être utilisés en clôture est interdite (ex : tôle ondulée, bac acier...).
  - Les clôtures sur rue observeront une hauteur maximale de 1,20 mètres. Elles seront composées au choix :
    - d'un mur bahut de 50 cm maximum de hauteur,
    - d'un système à claire voie (hors grillage souple),
    - de végétaux en haie ou non ;Les piliers de ces clôtures seront limités à 1,50 mètres de hauteur.
  - Les clôtures en limites séparatives observeront une hauteur maximale de 1,80 mètres, et seront constituées au choix :
    - d'un mur bahut de 50 cm maximum de hauteur,
    - d'un système à claire voie
    - de végétaux en haie ou non ;Lorsque deux constructions principales sont mitoyennes, la hauteur maximale de la clôture sur limite est fixée à 2 mètres, sur une distance maximale de 5m depuis la construction principale ; dans ce cas, les claustra, panneaux occultants ou murs d'aspect harmonieux avec la construction principale seront admis.
7. Aux embranchements des voies, les clôtures (et plantations de clôture) devront respecter une hauteur maximale de 0,75m depuis les T.N. routes, dans un couloir de 5 mètres compté depuis le STOP ou le CLP<sup>15</sup> jusqu'à l'axe de plantation ou d'implantation, et sur la totalité de la limite sur rue des terrains situés auxdits embranchements, tel que précisé par le schéma ci dessous.

---

<sup>13</sup> ex : maison en rondins de bois, maison de style méditerranéen ou breton, colonnades....

<sup>14</sup> ne concerne pas les façades en moellons traitées spécialement.

<sup>15</sup> Cédez le Passage



9. Les annexes seront construites :
  - soit en dur, d'aspect harmonieux avec la construction principale ;
  - soit avec des matériaux destinés à cette affectation (bois, PVC, fer forgé pour les tonnelles....) ; dans tous les cas, la construction à partir de matériaux de fortune est interdite.
  
10. En dehors des alinéas 1 et 2, ces prescriptions ne concernent pas les équipements publics, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics, ou d'intérêt général.

### **ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT**

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

1. HABITATION	2 emplacements Dans le cas d'une construction collective de logements, 1 emplacement par tranche de 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher
2. HEBERGEMENT HOTELIER	1 emplacement par chambre
3. BUREAUX	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
4. COMMERCE (incluant services)	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Sous catégories :	
- restaurant	1 emplacements pour 12 m <sup>2</sup> de salle

#### 5. CONSTRUCTION D'INTERET COLLECTIF OU EQUIPEMENT PUBLIC

Les aires de stationnement correspondant à ces besoins doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à ces occupations du sol.

Sous catégories :

- établissement médicalisé maison de retraite structure séniors	1 emplacement pour 3 lits
- salles de cinéma, spectacles	1 emplacement pour 5 places
6. ARTISANAT	1 emplacement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>e</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990.
4. Voir article 2, alinéa 7 des dispositions générales.

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. L'imperméabilisation totale de l'espace situé à l'avant de la façade sur rue de la construction principale est interdite ; on privilégiera des matériaux non imperméabilisants ou drainants (dalles gazons...), à défaut d'espaces verts.
3. Pour les opérations d'urbanisation d'ensemble de 15 lots et plus, une aire de jeux de 100m<sup>2</sup> minimum devra être aménagée ; lorsque celles-ci sont aménagées en plusieurs tranches, cette aire de jeux devra être aménagée une fois les 15 lots atteints.

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

**ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **ZONE 2 AU**

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

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

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (DCM du 11.12.2009).

### **ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les antennes relais de téléphonie mobile
- toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles prévues à l'article 2AU2.

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

1. Les ouvrages techniques, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

**ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les occupations et utilisations du sol admises, ainsi que les éléments d'accompagnement, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

**ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

**ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

**IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **ZONE A**

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

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

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres "installations classées" indiqués dans le rapport de présentation,
- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel (PPRi de la Nied allemande).

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (DCM du 11.12.2009).
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les OUS non admises à l'article A2.
2. Les dépôts de véhicules.
3. Les constructions, les remblais et la création d'obstacles à l'écoulement des eaux dans le périmètre grisé figurant sur les plans de zonage (PPRi de la Nied allemande) ;
4. Dans une zone de 200 mètres autour du village, telle que reportée aux plans graphiques, les nouvelles constructions agricoles et les constructions d'habitations et annexes liées aux exploitations agricoles. Cette prescription ne s'applique pas aux exploitations agricoles existantes dans cette zone.
5. Excepté les ouvrages publics, la construction de bâtiments et de murs à moins de 6 mètres de part et d'autre de la rive des cours d'eau.

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

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU, 2AU).

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 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.
3. La reconstruction des habitations sinistrées régulièrement édifiées, à condition qu'elles soient réalisées à l'identique, conformément à l'article L 111-3 du code de l'urbanisme.
4. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU, 2AU).
5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Nied allemande (PPRi).
6. Les activités de services, de commerce, de tourisme, d'artisanat, de bureau ou industrielles, à condition d'être complémentaires à une exploitation agricole présente et d'être situées à proximité de celle-ci.
7. Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées à la diversification agricole.
8. Les ouvrages techniques et installations, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics, d'intérêt général ou utilisant des énergies renouvelables.
9. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou aux constructions admises, ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou nécessaires aux ouvrages techniques ou installations admis.
10. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des forêts classées en espaces boisés classés.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.

#### **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les sentiers, les pistes cyclables ou voies piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.
- 3. La création d'accès nouveaux ou la modification de consistance d'accès existants sur la RD 19 devra faire l'objet d'une concertation préalable avec l'autorité compétente.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée à une installation d'assainissement autonome conforme, l'ensemble de la zone étant en zone d'assainissement non collectif hormis la zone A le long de la rue du cimetière. Pour cette dernière les constructions seront obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement collectif passant rue du cimetière.

Tout projet d'assainissement non collectif doit être approuvé par le SPANC au stade de l'étude et réceptionné par ce dernier avant fermeture des tranchées. Il comportera à minima une fosse toutes eaux et une unité de traitement. Ces dernières seront dimensionnées en fonction du nombre de pièces principales de la construction.

#### **2. Eaux pluviales**

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

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

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. 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 15 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique 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.

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

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite 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 hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction d'habitation projetée, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture et à 9 mètres au faîtage.
2. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. La hauteur maximale des annexes à l'habitation, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture et à 5 mètres au faîtage.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

☐ le volume et la toiture : les prescriptions se rapportant aux toits ne s'appliquent pas aux toits solaires, végétalisés, ou aux panneaux solaires, qui sont autorisés.

- ☐ les matériaux, l'aspect et la couleur : des échantillons des couleurs prévues en recouvrement des façades, murs et toits devront être délivrés lors des autorisations d'urbanisme (PC, DP...).
  - ☐ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - ☐ l'adaptation au sol.
2. Le recours à des matériaux et mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la HQE des constructions ou de l'utilisation d'énergies renouvelables, est encouragé.
  3. Pour toute construction,
    - les pastiches d'architectures et les éléments décoratifs étrangers ou d'autres régions sont interdits<sup>16</sup>. Les matériaux de construction destinés à être recouverts ne devront pas rester nus<sup>17</sup>.
    - l'utilisation du blanc pur, des couleurs vives ou brillantes, de matériaux brillants (hors panneaux et toits solaires) et les bardages d'aspect métallique seront interdits pour les façades, les murs et les toitures.
  4. Les façades des bâtiments d'exploitation agricole seront traitées avec un soin particulier (choix des matériaux, bonne association des matériaux...). L'utilisation de bardage de couleur argentée en façade est interdite. Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas restées nus en façade. La couverture des toitures des constructions agricoles liées à l'exploitation sera de teintes naturelles rouge – terre cuite ou noire, ou vert sombre ou gris et d'aspect mat, à défaut d'être végétalisée.
  5. En dehors des tuiles et panneaux solaires et des toits végétalisés, la couverture des toits des constructions d'habitation devra s'inscrire dans les teintes naturelles des camaïeux de rouges-terres cuites ou de noirs, et d'aspect mat. Les caissons de volets extérieurs sont interdits.
  6. Les annexes à l'habitation seront construites :
    - soit en dur, d'aspect harmonieux avec la construction principale ;
    - soit avec des matériaux destinés à cette affectation (bois, PVC, fer forgé pour les tonnelles....) ; dans tous les cas, la construction à partir de matériaux de fortune est interdite.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

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

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

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

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

---

<sup>16</sup> ex : maison en rondins de bois, maison de style méditerranéen ou breton, colonnades....

<sup>17</sup> ne concerne pas les façades en moellons traitées spécialement.

3. La zone comporte les éléments protégés au titre de l'article L 123-1, alinéa 7 du code de l'urbanisme, et symbolisés par un graphisme spécifique sur les plans graphiques.

Conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à autorisation préalable.

L'abattage et la coupe<sup>18</sup> des éléments boisés sains sont interdits sauf pour des raisons de sécurité (éléments dangereux) ou pour des projets présentant un intérêt public ou général. En dehors de ces deux cas, tout abattage et coupe d'éléments boisés sera suivi de nouvelles plantations<sup>19</sup>.

4. Si les bâtiments ou annexes agricoles sont ouverts du côté du tissu urbain, une haie dense et constituée de plusieurs espèces locales devra être plantée pour en dissimuler la vue.

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

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription

---

<sup>18</sup> en dehors des coupes d'entretien courant

<sup>19</sup> A la charge de personne publique ou privée ayant arraché le ou les éléments boisés.

**V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **ZONE N**

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

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

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

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres "installations classées" indiqués dans le rapport de présentation.,
- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel (PPRi de la Nied allemande).

La zone N comporte un sous secteur Nj permettant la construction d'annexes aux habitations notamment.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (DCM du 11.12.2009).
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N 2.
2. Les constructions, remblais et la création d'obstacles à l'écoulement des eaux dans le périmètre grisé figurant sur les plans de zonage (PPRi de la Nied allemande) ;
3. Excepté les ouvrages publics, la construction de bâtiments et de murs à moins de 6 mètres de part et d'autre de la rive des cours d'eau.

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

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée et unique<sup>20</sup>, à condition qu'elles ne changent pas de destination.

---

<sup>20</sup> Extension mesurée : extension de 25% au plus par rapport à l'emprise au sol initiale.

2. La reconstruction des habitations sinistrées régulièrement édifiées, à condition qu'elles soient réalisées à l'identique, conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.
3. Les ouvrages et installations techniques, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics, d'intérêt général ou utilisant des énergies renouvelables.
4. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt.

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

5. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, nécessaires aux ouvrages ou installations techniques admis, aux constructions admises.
6. Pour le secteur Nj,
  - les annexes à usage d'abri de jardin, d'abri à animaux, de piscines, pergolas, tonnelles, carports, serres, garages et places de stationnement, à condition :
    - a) que les abris à animaux et de jardin soient regroupés au sein d'une seule construction sur la même unité foncière<sup>21</sup> que celle supportant la construction d'habitation.
    - b) que les abris à animaux n'abritent pas d'animaux, autres que, volailles, lapins, abeilles ou animaux domestiques (équidés exclus), et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
    - c) Que les garages et places de stationnement soient nécessaires à la construction principale et qu'ils soient aménagés sur le même terrain que celle-ci.
  - les terrasses en extension des constructions principales situées en zone urbanisable, à condition de ne pas excéder 30m<sup>2</sup>.
  - les installations techniques utilisant les énergies renouvelables

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pas de prescription.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

#### **I - Eau potable**

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

#### **II - Assainissement**

---

<sup>21</sup> Unité foncière : îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire

## **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée à une installation d'assainissement autonome conforme, l'ensemble de la zone étant en zone d'assainissement non collectif hormis la zone le long de la rue du cimetière. Pour cette dernière les constructions seront obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement collectif passant rue du cimetière.

Tout projet d'assainissement non collectif doit être approuvé par le SPANC au stade de l'étude et réceptionné par ce dernier avant fermeture des tranchées. Il comportera à minima une fosse toutes eaux et une unité de traitement. Ces dernières seront dimensionnées en fonction du nombre de pièces principales de la construction.

## **2. Eaux pluviales**

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

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

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

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

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement 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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

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

2. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

1. Pour le secteur Nj, l'emprise au sol totale maximale des constructions à usage d'annexes est fixée à 50 m<sup>2</sup> sur une même unité foncière, cette prescription ne concernant pas les aires de stationnement admises ; l'emprise au sol totale maximale des terrasses y étant autorisées est limitée à 30m<sup>2</sup>.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture et à 9 mètres au faîtage.
2. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. La hauteur maximale des annexes et des constructions en secteur Nj, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture et à 5 mètres au faîtage.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - ⇒ le volume et la toiture : les prescriptions concernant les toits ne s'appliquent pas aux toits solaires, végétalisés ou aux panneaux solaires, qui sont autorisés.
  - ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur : des échantillons des couleurs prévues en recouvrement des façades, murs et toits devront être délivrés lors des autorisations d'urbanisme (PC, DP...).
  - ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - ⇒ l'adaptation au sol.
2. Le recours à des matériaux et mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la HQE des constructions ou de l'utilisation d'énergies renouvelables, est encouragé.
3. Pour toute construction
  - les pastiches d'architectures et les éléments décoratifs étrangers ou d'autres régions sont interdits. Les matériaux de construction destinés à être recouverts ne devront

- pas rester nus<sup>22</sup>.
- l'utilisation du blanc pur, des couleurs vives, brillantes, de matériaux brillants (hors panneaux et tuiles solaires) et les bardages d'aspect métallique seront interdits pour les façades, les murs et les toitures.
4. En dehors des tuiles et panneaux solaires et des toits végétalisés, la couverture des toits des constructions d'habitation devra s'inscrire dans les teintes naturelles des camaïeux de rouges-terres cuites ou de noirs ou de vert sombre et d'aspect mat.  
Les caissons de volets extérieurs sont interdits.
5. Les annexes à l'habitation seront construites :
- soit en dur, d'aspect harmonieux avec la construction principale ;
  - soit avec des matériaux destinés à cette affectation (bois, PVC, fer forgé pour les tonnelles....) ; dans tous les cas, la construction à partir de matériaux de fortune est interdite.

### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Voir article 2, alinéa 7 des dispositions générales.

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

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

2. Espaces boisés classés :

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

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

3. La zone comporte les éléments protégés au titre de l'article L 123-1, alinéa 7 du code de l'urbanisme, et symbolisés par un graphisme spécifique sur les plans graphiques.  
Conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à autorisation préalable.

L'abattage et la coupe<sup>23</sup> des éléments boisés sains sont interdits sauf pour des raisons de sécurité (éléments dangereux) ou pour des projets présentant un intérêt public ou général. En dehors de ces deux cas, tout abattage et coupe d'éléments boisés SAINS sera suivi de nouvelles plantations<sup>24</sup>.

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

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

<sup>22</sup> ne concerne pas les façades en moellons traitées spécialement.

<sup>23</sup> en dehors des coupes d'entretien courant

<sup>24</sup> A la charge de personne publique ou privée ayant arraché le ou les éléments boisés.

**A N N E X E S**

**1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme (article L.123-17 du Code de l'Urbanisme)**

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

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

Article L123-2

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

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

Article L230-1

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

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

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

Article L230-2

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

Article L230-3

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

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

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

Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d) de l'article L123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

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

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

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

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

#### Article L230-4

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

#### Article L230-4-1

Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d) de l'article L123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisations de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquérir dans ces délais.

#### Article L230-5

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

#### Article L230-6

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

## **2. Définition des espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)**

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

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

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

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue à l'article L 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

Article R 130-1 : « Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
- 3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article

L. 130-1 (5e alinéa) ;

5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

### **3. Définition de la surface hors oeuvre et du COS**

#### Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

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

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

a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;

f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

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

#### Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

#### **4. Définitions utiles**

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

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à déclaration préalable (R 421-23 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 un permis d'aménager est obligatoire :

- dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs ou plus de six tentes ou caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- pour le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements (R421-19 du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs (lorsque le terrain de camping comprend moins de 175 emplacements) ou 20 % du nombre des emplacements.

La pratique du camping est réglementée par les articles R111-41 à R 111-43 du code de l'urbanisme.

**c) Les parcs résidentiels de loisirs et HLL**

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels un permis d'aménager est obligatoire (Article R 421-19 du Code de l'Urbanisme).

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (Art. R 111-31 du code de l'urbanisme). Leur implantation est encadrée par les dispositions prévues à l'article R 111-32 du code de l'urbanisme.

**d) Les résidences mobiles de loisirs.**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (Art. R 111-33 du code de l'urbanisme). Leur installation est encadrée par les dispositions des articles R 111-34 à R 111-36 du code de l'urbanisme.

**d) Les installations et travaux divers.**

Parmi les installations et travaux divers, on discerne notamment :

- ⇒ 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.