

Commune de **ABRESCHVILLER**

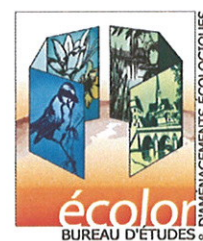


PLAN LOCAL D'URBANISME



Dossier approuvé par DCM du 22 septembre 2011

Affaire suivie par :
Nathalie GOUGELIN



7 place Albert Schweitzer - 57930 Fénétrange
Tél. 03 87 03 00 80 - Fax 03 87 03 00 96
e-mail : ecolor.be@wanadoo.fr

2011

REGLEMENT P.L.U.

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1. Champ d'application territorial du plan
- Article 2. Division du territoire en zones
- Article 3. Adaptations mineures.
- Article 4 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- Article 5 Sites Archéologiques

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Dispositions applicables à la zone U
- Dispositions applicables à la zone UL
- Dispositions applicables à la zone UX

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- Dispositions applicables à la zone A

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- Dispositions applicables à la zone N

ANNEXES

I - DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BRESCHVILLER et se substitue au Règlement du P.O.S. approuvé le 11/08/2001 et mis à jour le 04/02/2002.

ARTICLE 2 - 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 rurales "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines "zones U" sont 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 planter.

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

La zone U

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités commerciales et des équipements publics, elle comprend un

secteur Ua où les constructions devront avoir un système d'assainissement autonome.

La zone UL

Il s'agit d'un secteur dévolu à l'activité de tourisme, de sport et de loisir.

La zone UX

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

LES ZONES A URBANISER "zones AU"

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

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, l'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de la 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

Règlement

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 avec un

secteur 1AUa où les constructions au coup par coup sont autorisées.

☞ **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.

Le **secteur Ap** est dévolu à l'activité piscicole.

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.

La zone N comporte 6 secteurs désignés :

- **Nh** correspond à un secteur naturel à vocation d'habitat ,
- **NL** correspond à un secteur à vocation de loisirs,
- **Ng** correspond à la gare touristique à « Grand Soldat »,
- **Np** est un secteur d'intérêt paysager à préserver,
- **Ni** est un secteur inondable, en bordure de la Sarre rouge,
- **Nf** correspond aux vastes zones forestières de la commune.

ARTICLE 3 - 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 4 - 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.

ARTICLE 5 -SITES ARCHEOLOGIQUES

1. « En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1 ☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

2. 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. Complémentairement aux dispositions fondamentales de la loi de 1941, elles sont désormais régies par la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 1er août 2003, et ses décrets d'application du 17 janvier 2002 et du 2 avril 2002 : dans ce cadre, 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.

Règlement

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

- toute demande d'autorisation d'urbanisme définie dans l'article 1er 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 m² d'emprise sur le reste du territoire communal.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine 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.

Dans le secteur Ua, les constructions devront avoir un système d'assainissement autonome.

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

I- CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

. En application des dispositions de l'article L.123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique

- pour protéger ou mettre en valeur les façades sur rue, les secteurs de rues ou places indiqués au plan de zonage par le symbole ΔΔΔΔΔ ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural ainsi que
- pour l'ensemble des éléments remarquables repérés au plan de zonage par des étoiles (★).

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
2. **Les constructions** destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt et à l'exploitation forestière.
3. **Les installations classées soumises à autorisation.**
4. **Camping et stationnement de caravanes :**
 - . les caravanes isolées,
 - . les terrains aménagés de camping et caravanage,
 - . le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
5. **Les habitations légères de loisirs.**
6. **Les parcs résidentiels de loisirs.**
7. **Les installations et travaux divers suivants :**
 - . les parcs d'attraction,
 - . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.
8. **Les décharges.**

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

1. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
2. Les annexes, dépendances et abris de jardin seront admis uniquement si ils sont édifiés simultanément ou postérieurement à la construction principale autorisée dans la zone.

3. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées à l'article U 1.
4. Les constructions à usage artisanal et les installations classées soumises à déclaration 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...).
5. Les constructions à usage agricole ou forestier à condition :
 - a) qu'il s'agisse de l'extension d'une exploitation existante.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
6. Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

II- Accès

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

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme au dernier arrêté en vigueur relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

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

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

DANS LA ZONE Ua

Toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme au dernier arrêté en vigueur relatif à l'assainissement non collectif.

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

Dans le secteur Ua, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m².

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

6.1. Dans les secteurs construits en continu, repérés au plan par ce symbole : ▽▽▽▽▽▽▽▽

6.1.1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.

6.1.2. 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 voisines les plus proches.

6.1.3. Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature ainsi que le mobilier urbain.

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

6.1.5. Lorsqu'une unité foncière a plusieurs façades sur rue, ces règles d'implantation obligatoire ne s'appliqueront qu'à la façade présentant un intérêt architectural.

6.1.6. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière **lorsqu'une façade sur rue** est occupée suivant les articles ci-dessus aux conditions fixées à l'article 10.

6.2. Dans les secteurs non construits en continu, et non repérés au plan par le symbole : ▽▽▽▽▽▽▽▽

6.2.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction principale projetée ne doit pas être implantée à moins de 3 mètres et à plus de 30 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

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

6.3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

7.1. Dans les secteurs construits en continu, repérés au plan par ce symbole : ▽▽▽▽▽▽▽▽

7.1.1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

7.1.2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre, un élément de liaison d'une hauteur de 2,00 m minimum sera édifié à l'alignement suivant les règles fixées à l'article 6.

7.2. Dans les secteurs non construits en continu et non repérés au plan par le symbole : ▽▽▽▽▽▽▽▽

. Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.

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

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

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

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans les secteurs construits en continu, repérés au plan par ce symbole : ▽▽▽▽▽▽▽

10.1.1. On s'alignera à la hauteur des égouts voisins.

10.1.2. Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :

- a) à l'existant.
- b) à égale hauteur d'un ou des égouts voisins.
- c) en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.
- d) dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 7 mètres maximum.

10.1.3. La hauteur maximale des constructions annexes implantées sur limite séparative est fixée à 3 mètres.

10.1.4. 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.

10.2. Dans les secteurs non construits en continu et non repérés au plan par le symbole : ▽▽▽▽▽▽▽

10.2.1. La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.

10.2.2. La hauteur maximale des constructions annexes implantées sur limite séparative est fixée à 3 mètres.

10.2.3. 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.

10.3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- . Pour les éléments paysagers repérés au plan ★ (type calvaire, fontaine...).
- la démolition , la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
 - toute modification est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
 - tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,
 - tout changement d'affectation est interdit.

- LES TOITURES :

11.1. Dans les secteurs construits en continu, repérés au plan par ce symbole : ▽▽▽▽▽▽▽▽

11.1.1. Les toitures doivent présenter deux pans avec faitage parallèle à la rue.

11.1.2. Les toitures 3 ou 4 pans sont autorisées pour des bâtiments de volume important, pour des bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour.

11.1.3. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf exception pour les panneaux solaires.

11.2. Dans les secteurs non construits en continu, non repérés au plan par le symbole : ▽▽▽▽▽▽▽▽

11.2.1. L'angle de la pente du toit doit se situer entre 25° et 45°, excepté pour les toitures terrasses.

11.2.2. Dans le cas d'extension, de modifications d'un bâtiment existant ou de réalisation d'une construction nouvelle venant s'accoler à une ou plusieurs constructions existantes, les caractéristiques de la toiture seront celles de la construction mitoyenne existante.

11.2.3. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf exception pour les panneaux solaires.

- LES FACADES :

11.3. Dans les secteurs construits en continu, repérés au plan par ce symbole : ▽▽▽▽▽▽▽

11.3.1. Le traitement architectural des façades devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins caractéristiques du bâti traditionnel.

11.3.2. Assurer une continuité des murs des façades à l'alignement sur rue.

11.3.3. En façade sur rue, les éléments d'architecture en saillie, tels que les balcons et les terrasses sont interdits.

11.3.4. Les usoirs doivent rester libres de toute construction, de mur, muret ou clôture.

11.4. Dans les secteurs non construits en continu, non repérés au plan par le symbole : ▽▽▽▽▽▽▽

11.4.1. En façade sur rue, les éléments d'architecture en saillie, tels que les balcons et les terrasses sont interdits.

11.4.2. Les constructions annexes et les garages seront traités avec le même caractère que les constructions principales, sont interdits les dépendances tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

11.4.3. Les usoirs doivent rester libres de toute construction, de mur, muret ou clôture.

11.5 L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings – briques creuses) est interdit

11.6. Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux équipements publics.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

12.1. 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 :

Dans les secteurs construits en continu, repérés au plan par ce symbole : ▽▽▽▽▽▽▽▽

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

Dans les secteurs non construits en continu, non repérés au plan par le symbole : ▽▽▽▽▽▽▽▽

Maison individuelle	2 emplacements
Studio ou logement 1 pièce	1 emplacement
Logements de 2 ou 3 pièces	2 emplacements
Logements de 4 ou 5 pièces	2 emplacements
Logements de 6 pièces et plus	3 emplacements
Hôtel	1 emplacement par chambre
Restaurant	1 emplacement pour 10 m ² .
Commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m ²
Salles de cinéma, réunions, spectacle	1 emplacement pour 10 places
Bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
Hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
Artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
Atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²

12.2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2. Les éléments paysagers repérés au plan ★ (arbre) en application de l'article L.123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

**SECTION III –
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

ZONE UL

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 équipée destinée essentiellement à des activités touristiques, de sports ou de loisirs.

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

ARTICLE UL I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
2. **Les constructions** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.
3. **Les installations classées soumises à autorisation.**
4. **Les habitations légères de loisirs.**
5. **Les parcs résidentiels de loisirs.**
6. **Les installations et travaux divers suivants :**
 - . les parcs d'attraction,
 - . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.
7. **les décharges.**

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

- 1.** L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées à l'article UL 1 et 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 et installations liées à des équipements d'intérêt général à vocation de sports, de loisirs ou de tourisme et à condition
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

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

- 4.** Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt et les installations classées à condition qu'elles correspondent à la vocation et au fonctionnement de la zone.

- 5.** Les caravanes et le stationnement des caravanes à condition qu'elles correspondent à la vocation et au fonctionnement de la zone.

- 6.** Les fermes équestres à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

- 7.** Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

- 8.** Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

- 9.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

II- Accès

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

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement conforme au dernier arrêté en vigueur relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale 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.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

7.1. Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.

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

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

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

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres à la faîtière.
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- LES FACADES :

11.3. L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings - briques creuses) est interdit.

11.4. Les constructions annexes et les garages seront traités avec le même caractère que les constructions principales.

11.5. Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux équipements publics.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

12.1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UX

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

ARTICLE UX I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1. Les constructions** destinées à l'hébergement hôtelier et à l'exploitation agricole.
- 2. Camping et stationnement de caravanes :**
 - . les caravanes isolées,
 - . les terrains aménagés de camping et caravanage,
 - . le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- 3. Les habitations légères de loisirs.**
- 4. Les parcs résidentiels de loisirs.**
- 5. Les installations et travaux divers suivants :**
 - . les parcs d'attraction,
 - . les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.
- 6. Les décharges.**

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

1. Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone sera intégré dans le bâtiment d'activité.
2. L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU
3. Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 9 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II- Accès

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

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme au dernier arrêté en vigueur relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- 6.1.** Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction principale projetée ne doit pas être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2.** Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.3.** Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- 6.4.** Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

- 7.1.** Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
- 7.2.** Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres à la faîtière.
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1. L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings - briques creuses) est interdit.

11.2. Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux équipements publics.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

12.2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE I AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

Dans le **secteur IAUa** les constructions à usage d'habitation sont autorisées au coup par coup.

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

ARTICLE I AU I -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

2. **Les constructions** destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole ou forestière.

3. **Les installations classées soumises à autorisation.**

4. **Camping et stationnement de caravanes :**

- . les caravanes isolées,
- . les terrains aménagés de camping et caravanage,
- . le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

5. **Les habitations légères de loisirs.**

6. **Les parcs résidentiels de loisirs** sauf dans les cas visés à l'article IAU2

7. **Les installations et travaux divers suivants :**

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes,
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

8. Les décharges.

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

1. L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article IAU1 sous réserve :

- . qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone.
- . que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
 - . le réseau d'eau
 - . le réseau de collecte d'eaux usées,
 - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
 - . le réseau d'électricité,
 - . le réseau d'éclairage public,
 - . la voirie.
 - . la protection incendie

2. Les constructions non visées à l'article IAU1 à condition :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation comprenant au minimum 5 logements.
- b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
- c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Par ailleurs peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaissés de zone dont la superficie ne permet pas de réaliser le nombre de logements minimum exigé.

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

3. Les annexes, dépendances et abris de jardin seront admis uniquement si ils sont édifiés simultanément ou postérieurement à la construction principale autorisée dans la zone.

4. Les constructions à usage artisanal et les installations classées soumises à déclaration 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...).

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

6. Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

DANS LE SECTEUR IAUa :

7. Les constructions à usage d'habitation au coup par coup.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

- 1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2.** Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire.
- 3.** Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II- Accès

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

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE I AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme au dernier arrêté en vigueur relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE I AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

6.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction principale projetée ne doit pas être implantées à moins de 5 mètres et à plus de 15 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

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

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

6.5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

7.1. Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.

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

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

8.1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent, par rapport aux baies des pièces principales d'habitation une distance minimale de :

- a) pour les annexes non habitables : 4 mètres,
- b) pour les habitations, la distance compté horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche du bâtiment existant doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE I AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

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

10.1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres.

10.2. 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.

10.3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE I AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- LES FACADES :

11.1. Les couleurs devront être en harmonie avec le bâti existant.

11.2. L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings - briques creuses) est interdit.

11.3. Les constructions annexes et les garages seront traités avec le même caractère que les constructions principales.

11.4. Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux équipements publics.

ARTICLE I AU 12 - STATIONNEMENT

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

Maison individuelle	2 emplacements
Studio ou logement 1 pièce	1 emplacement
Logements de 2 à 5 pièces	2 emplacements
Logements de 6 pièces et plus	3 emplacements
Hôtel	1 emplacement par chambre
Restaurant	1 emplacement pour 10 m ² .
Commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m ²
Salles de réunions, spectacle	1 emplacement pour 10 places
Bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
Hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
Artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
Atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²

12.2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

ARTICLE I AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

**SECTION III –
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE I AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

ZONE I AUX

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, **destinée aux activités économiques ou de loisirs.**

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

ARTICLE I AUX I -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

2. Les constructions destinées aux bureaux, à l'industrie et à l'exploitation agricole.

3. Camping et stationnement de caravanes :

- . les caravanes isolées,
- . les terrains aménagés de camping et caravanage,
- . le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

4. Les habitations légères de loisirs.

5. Les parcs résidentiels de loisirs.

6. Les installations et travaux divers suivants :

- . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes.

7. Les décharges.

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

1. L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article IAUX1 sous réserve :

. qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone.

. que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :

- . le réseau d'eau
- . le réseau d'électricité
- . le réseau d'éclairage public
- . la voirie
- . la protection incendie

2. Le logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, sera intégré dans le bâtiment d'activités.

3. Les constructions destinées à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation forestière à condition que la vocation dominante de la zone soit la vocation économique.

4. Les installations classées liées aux activités autorisées dans la zone et compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AUX 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 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.

3. 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 chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE I AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme au dernier arrêté en vigueur relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE I A U X 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- 6.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction principale projetée ne doit pas être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- 6.4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

- 7.1. Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur à la faîtière de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.

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

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

8.1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent, par rapport aux baies des pièces principales d'habitation, une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE I AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE I AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres à la faîtière.
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

ARTICLE I AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1. L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings - briques creuses) est interdit.

11.2. Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux équipements publics.

ARTICLE I AUX 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

12.2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE I AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 2AU

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, ou partiellement équipée, destinée à l'urbanisation future à moyen et long terme.

SECTION I –

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1. Pour les constructions existantes à la date d'opposabilité du P.L.U., l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée, c'est-à-dire ne dépassant pas 20% de la Surface Hors Œuvre Nette de la construction.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les installations et travaux divers nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.
5. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
6. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports.
7. Les aires de stationnement ouvertes au public.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

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

6.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

7.1. Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 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.

- Le secteur **Ap** est dévolu à l'activité piscicole,

SECTION I –

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

1. En application des dispositions de l'article L.123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique pour l'ensemble des éléments remarquables repérés au plan de zonage par des étoiles (★) (calvaires...)
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non soumis au régime forestier.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions à l'article A2.

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

1. Les constructions de **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, UX et IAU).

2. Les constructions à usage d'habitation et de dépendances à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.

Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone.

3. Les installations classées et dépôts, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, UX et IAU).

4. Les constructions admises dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

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

6. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

7. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole.

8. Les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition à l'article A2 et situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

Dans LE SECTEUR Ap :

9. Les occupations et utilisations du sol liées à l'activité piscicole.

10. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation, à l'entretien ou à la surveillance du site et uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme au dernier arrêté en vigueur relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

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

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

6.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

6.2. 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

7.1. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.

7.2. 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

10.1. La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres toutes superstructures comprises, excepté pour les silos dont la hauteur sera limitée à 20 mètres.

10.2. Pour les constructions destinées à l'habitation, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres.

10.3. 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.

10.4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1. Les matériaux de toitures des constructions à usage d'habitations autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle.

11.2. L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings - briques creuses) est interdit.

I 1.3. Pour les bâtiments agricoles, le bardage bois devra être préféré.

I 1.4. Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux équipements publics.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

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

Les bâtiments agricoles devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone N comporte 6 secteurs désignés :

- **Nh** correspond à un secteur naturel à vocation d'habitat ,
- **NL** correspond à un secteur à vocation de loisirs,
- **Ng** correspond à la gare touristique à « Grand Soldat »,
- **Np** est un secteur d'intérêt paysager à préserver,
- **Ni** est un secteur inondable en bordure de la Sarre rouge,
- **Nf** correspond aux vastes zones forestières de la commune.

Il est recommandé de respecter une distance de 30 mètres entre les boisements (limite zone Nf) et les zones d'urbanisation.

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

- Rappel

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés soumis au régime forestier.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non soumis au régime forestier.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

DANS TOUTE LA ZONE N :

1. Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises à l'article N 2.
2. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

Dans LE SECTEUR Ni :

3. Toute construction et tout remblaiement sont interdits.

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES
SOUS CONDITION****Dans LA ZONE N :**

1. Pour les constructions existantes à la date d'opposabilité du P.L.U., l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée.
2. Les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Les installations et travaux divers nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.
4. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
5. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports.
6. les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans LE SECTEUR Nh :

7. Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances.

Dans LE SECTEUR Nf :

8. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
9. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation de la forêt ou du site.
10. Les installations classées à condition qu'elles soient directement liées à l'activité forestière.
11. Les abris de chasse dans les conditions fixées aux articles 9 et 10.

Dans LES SECTEURS Ng et NL :

12. Les occupations et utilisations du sol liées à l'activité de loisirs et de tourisme.

Dans LE SECTEUR Np :

13. Les constructions à usage d'abris pour animaux à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres que chevaux, volailles, lapins, moutons, bovins et caprins ou

animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial et dans les conditions fixées aux articles 9 et 10.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

I. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme au dernier arrêté en vigueur relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

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

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale 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.

6.2. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m minimum des berges des cours d'eau.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. 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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nf :

9.1. Pour les abris de chasse, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 50 m² maximum.

Dans le secteur Np :

9.2. Pour les constructions à usage d'abris pour animaux, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 50 m² maximum.

Dans le secteur Nh :

9.3. Pour les dépendances des constructions, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 20 m² maximum.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation projetée est fixée à 7 mètres.

10.2. 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.

Dans le secteur Nf :

10.3. Pour les abris de chasse visés à l'article 2, la hauteur est limitée à 4 mètres toutes superstructures comprises.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

Dans les secteurs Np et Nh:

10.4. Pour les constructions à usage d'abris pour animaux et de dépendances, visés à l'article 2, la hauteur est limitée à 4 mètres toutes superstructures comprises.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

Pour toute la zone N :

10.5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

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

La zone de forêts est soumise quasi intégralement au régime forestier (servitude A1) figurant sur les plans graphiques. Ainsi tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit

Les défrichements sont interdits dans les espaces soumis au régime forestier.

**SECTION III –
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION
DU SOL****ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

ANNEXES

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

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

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

Article L123-2

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

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

Article L230-1

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

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

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

Article L230-2

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

Article L230-3

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

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

"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.

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

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

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

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

Article L230-4

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

Article L230-5

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

Article L230-6

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Définition de la surface hors oeuvre et du COS

Article R112-2 du Code de l'Urbanisme

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

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

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;

- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

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

Article R123-10 du Code de l'Urbanisme :

- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
- Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15 et R332-16. La surface hors oeuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.
- Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.
- Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.
- Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R123-9.

- Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées.

4. Définitions utiles

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

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

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés

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

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

c) Les parcs résidentiels de loisirs

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

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

d) Les installations et travaux divers.

Ces opérations sont de trois sortes :

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