

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE



COMMUNE DE BASSE-RENTGEN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

3 - Règlement modifié (zone N)

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal de BASSE-RENTGEN en date du 24/02/2020 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire
Viviane WINTERRATH

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE

COMMUNE DE
BASSE-RENTGEN



PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - RÈGLEMENT



APPROBATION DE LA RÉVISION PAR DCM DU 25/07/11
APPROBATION DE LA 1^{ère} MODIFICATION PAR DCM DU 22/10/12
APPROBATION DE LA 1^{ère} MODIFICATION SIMPLIFIÉE PAR D.C.M. DU 23/01/17
APPROBATION DE LA 2^{ème} MODIFICATION PAR D.C.M. DU 24/02/2020

SOMMAIRE

Pages

TITRE I -	DISPOSITIONS GENERALES	p.2
	Article 1 Champ d'application territorial du plan	p.3
	Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p.3
	Article 3 Division du territoire en zones	p.6
	Article 4 Adaptations mineures	p.8
	Article 5 - Prise en compte des constructions existantes	p.8
	Article 6 - Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones	p.8
	Article 7 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	p.9
	Article 8 Sites Archéologiques	p.9
TITRE II -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p.10
	Dispositions applicables à la zone U	p.11
TITRE III -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p.18
	Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU	p.19
	Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU	p.26
TITRE IV -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p.29
	Dispositions applicables à la zone A	p.30
TITRE V -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	p.35
	Dispositions applicables à la zone N	p.36
TITRE VI -	ANNEXES	p.42
	1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme	p.43
	2. Définition des espaces boisés classés	p.46
	3. Définition de la surface de plancher et du COS	p.47
	4. Définitions utiles	p.49
	5. Liste des essences végétales locales	p.52

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BASSE-RENTGEN

RÈGLEMENT

TITRE I :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BASSE-RENTGEN, délimité sur le plan "n°5.a. Plan d'ensemble (territoire)" à l'échelle 1/5000^e et sur le plan "n°5.b. Plan de zonage (villages)" à l'échelle 1/2000^e, par tiretés entrecoupés de croix.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- I. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R. 111-15

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

Article R. 111-21

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

- II. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme :

- article L.111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- article L.111-10 : projet de travaux publics
- article L.123-6 et L.123-13 : prescription et révision du P.L.U.
- article L.311-2 : Z.A.C.

- article L.313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.

III. S'ajoutent aux règles du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le document graphique "Servitudes d'utilité publique" et récapitulées dans les annexes du P.L.U..

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

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants ;
6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L.126-1 du code rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I^{er} du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

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

Article L.123-1-2

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

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

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

Article L.332-7-1

« La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques ».

VI. Règlement du PLU et règlement d'un lotissement :

Article L.442-9

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4 ».

Article L.442-10

« Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des

charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible ».

Article L.442-11

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ».

La liste des lotissements de moins de 10 ans, dont les règles d'urbanisme ont été maintenues, figure dans les annexes du PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines "zones U", à urbaniser "zones AU", agricoles "zones A" et naturelles et forestières "zones N".

Ces zones peuvent être divisées en sous-zones (ou secteurs de zone).

Les limites de ces différentes zones et des secteurs figurent sur les documents graphiques. Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

I - LES ZONES URBAINES

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »
(article R.123-5 du Code de l'Urbanisme)

Dans le P.L.U. de BASSE-RENTGEN, la **zone U** est une zone urbaine qui correspond, d'une part, aux centres anciens de la commune et, d'autre part, aux zones d'extension récentes d'habitat.

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

La zone U comporte un **secteur Ui** correspondant aux terrains exposés au risque d'inondation lié aux crues du ruisseau *le Dollbach*, et un **secteur Ub** autorisant des toits à quatre pans.

II - LES ZONES A URBANISER

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement 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. » (*article R.123-6 du Code de l'Urbanisme*)

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

⊗ **La zone 1AU et le secteur de zone 1AUe**

Dans le P.L.U. de BASSE-RENTGEN, la zone 1AU est une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

La zone 1AU comporte un secteur 1AUe correspondant à une zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

⊗ **La zone 2AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future à long terme.

Afin de permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Elle ne pourra donc être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

III - LES ZONES AGRICOLES

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être 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.

Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. » (*article R.123-7 du Code de l'Urbanisme*)

IV - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. » (*article R.123-8 du Code de l'Urbanisme*)

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Cependant, en règle générale, les constructions y sont interdites. À BASSE-RENTGEN, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Dans le P.L.U. de BASSE-RENTGEN, la **zone N** comporte :

- un **secteur Nch** correspondant au château de Preisch ;
- un **secteur Ne** correspondant aux installations d'assainissement existantes et en projet ;
- un **secteur Ni** correspondant aux terrains exposés au risque d'inondation lié aux crues du ruisseau du Dollbach ;
- un **secteur Nj** correspondant aux jardins et vergers de la zone villageoise ;
- un **secteur Ng** correspondant aux installations et constructions de l'activité de golf ;
- un **secteur Nv** correspondant à un périmètre de protection des vestiges archéologiques de l'ancienne voie romaine.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123-1

« 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*)

ARTICLE 5 - PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

ARTICLE 6 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

Articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

ARTICLE 7 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhin-Meuse a été révisé. Les nouveaux S.D.A.G.E. des districts hydrographiques Rhin et Meuse 2010-2015 ont été approuvés en date du 27 Novembre 2009 par le Préfet coordinateur de Bassin, Préfet de la Région Lorraine. Ils sont entrés en vigueur au 1^{er} janvier 2010.

L'un des enjeux du S.D.A.G.E. du district hydrographique Rhin est "d'intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires", les priorités étant de mieux vivre avec les risques d'inondations, de mieux préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques, et d'assurer que les urbanisations nouvelles puissent être correctement alimentées en eau potable et correctement assainies.

Le P.L.U. de BASSE-RENTGEN doit être compatible avec les orientations fondamentales et les dispositions du S.D.A.G.E..

ARTICLE 8 - SITES ARCHEOLOGIQUES

En matière d'archéologie préventive, il convient de se référer au décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, ainsi qu'au Code du Patrimoine.

1. "En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 METZ Cedex 1 - ☎03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance."
2. "En application du décret n° 86-192 du 5 février 1986, seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :
 - toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.
 - toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 3000 m² d'emprise sur le reste du territoire communal".

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BASSE-RENTGEN

RÈGLEMENT

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part, aux centres anciens de la commune et aux zones d'extension récentes d'habitat. Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

La **zone U** comporte un **secteur Ui** correspondant aux terrains exposés au risque d'inondation lié aux crues du ruisseau *le Dollbach*, et un **secteur Ub** autorisant des toits à quatre pans.

La commune de BASSE-RENTGEN est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Dans le périmètre de cette zone, les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toute nouvelle construction à usage agricole, exceptées celles autorisées sous conditions à l'article U 2.
2. 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.
3. Les constructions à usage industriel.
4. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
5. Les carrières ou décharges.
6. Les habitations légères de loisirs.
7. Les terrains aménagés de camping et de caravanage.
8. Le stationnement de caravanes isolées.
9. Les parcs résidentiels de loisirs.
10. Les travaux ayant pour effet de détruire un bâtiment ou un élément de paysage identifié par le symbole ★ sur les plans graphiques.
11. En secteur Ui, les affouillements et exhaussements de sol sont interdits.

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

1. Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. Les constructions à usage agricole à condition :
 - a) qu'il s'agisse d'une extension d'une activité agricole existante ou liée à une mise aux normes de l'exploitation ;
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).
3. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux autres que chevaux, volailles, lapins, moutons ou animaux domestiques, et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
4. En secteur Ui, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U 1 à condition :
 - a) que le plancher bas des pièces susceptibles d'accueillir des biens et des personnes soit édifié au-dessus de la cote des plus hautes eaux ;
 - b) qu'elles ne gênent pas l'écoulement des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

I - 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 construction individuelle ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables ou les routes départementales hors agglomération.

II - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,60 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 sans manœuvre de marche arrière.
4. Les cheminements piétonniers repérés sur les documents graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

a) Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

b) Eaux pluviales

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Dans les secteurs construits en ordre continu repérés graphiquement par les symboles ▲▲▲▲▲▲▲▲:

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

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

2. Dans les secteurs construits en ordre discontinu :

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 publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

3. Sont interdites les constructions principales à usage d'habitation en deuxième ligne.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
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 U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans les secteurs construits en ordre continu repérés graphiquement par les symboles ▲▲▲▲▲▲▲▲:

- 1.1. La construction principale doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.
- 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 hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 1.3. Les annexes isolées seront édifiées en limite séparative ou en retrait de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

2. Dans les secteurs construits en ordre discontinu :

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 hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. Dans l'ensemble de la zone U :

- 3.1. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
- 3.2. 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 U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

1. Dans les secteurs construits en ordre discontinu :
L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 35 % de l'unité foncière sauf en cas de reconstruction d'un bâtiment. Dans ce cas, l'emprise ne pourra excéder celle du bâtiment démoli.
2. Dans l'ensemble de la zone : l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 25 m².
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
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 U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture et à 10 mètres à la faîtière. La hauteur maximale est calculée depuis le terrain naturel avant tout remaniement.
En cas d'extension d'une construction existant avant l'approbation du P.L.U., la hauteur maximum autorisée pour l'extension est celle de la construction existante.
2. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 4 mètres.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (*article R.111-21 du Code de l'Urbanisme*).
2. Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à l'architecture de la région Lorraine.
3. Murs et façades :
 - 3.1. À l'exception des bardages en bois, les couleurs des murs et des façades seront les couleurs traditionnellement employées dans la région Lorraine : couleur pierre, chaux, sable, jaune ocré. *On pourra utilement se référer au nuancier du C.A.U.E. de Moselle, consultable en mairie.*
 - 3.2. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés, briques creuses, etc., est interdit.
 - 3.3. L'utilisation de bardage, à l'exception du bardage en bois, est interdite pour les constructions principales, sauf s'il s'agit de bâtiments agricoles.
 - 3.4. Les murs en pavés translucides ne seront pas autorisés en façade sur rue.

3.5. Les constructions en bois de type "chalet" (en rondins ou demi-rondins de bois) sont interdites.

4. Ouvertures :

4.1. En façade sur rue, les fenêtres plus larges que hautes sont interdites.

En cas de réhabilitation, cette disposition ne s'applique pas aux constructions pour lesquelles la majorité des ouvertures sont déjà plus larges que hautes.

En cas d'aménagement des combles, cette disposition ne s'applique pas : les percements traditionnels lorrains de proportions horizontales, comme les gerbières ou les ventilations de combles, sont autorisés.

4.2. Les encadrements en pierre, les linteaux sculptés, les linteaux millésimés, et les linteaux en bois des portes (de grange, d'entrée, ...) devront être conservés. En outre, ces percements ne pourront être comblés (maçonnerie).

5. Toitures :

5.1. À l'exception des panneaux solaires, les matériaux de couverture des constructions principales devront rappeler les couleurs et la forme de la tuile (tons rouges, orangés, bruns, nuancés ou non) ou de l'ardoise (tons anthracites).

5.2. Dans l'ensemble de la zone U :

- Les toitures sont à 2 pans, sauf pour les extensions, les vérandas et les annexes isolées.
- Les brisés type "Mansart" sont interdits.
- Les toits terrasses et les toits plats sont autorisés dans la limite de 30% de la surface couverte.
- Les toitures à 2 pans inversés avec chéneau central sont interdites.

5.3. Dans les secteurs construits en ordre continu repérés graphiquement par les symboles ▲▲▲▲▲▲▲▲ :

Le faîtage des constructions principales devra être parallèle à l'axe de la rue ou de l'une des deux rues s'il s'agit d'une construction située à l'angle de rues.

5.4. Dans le secteur de zone Ub : les toits à quatre pans sont autorisés.

6. Clôtures : Les clôtures sur rue ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 mètres.

7. Usoirs : Les usoirs ne devront pas être clôturés.

8. La démolition ou destruction des bâtiments et éléments du patrimoine repérés au plan par le symbole ★ est interdite.

9. Dans l'ensemble de la zone U : les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

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

- | | |
|-------------------------|-----------------------------|
| - maison individuelle : | 2 emplacements par logement |
| - logement collectif : | 2 emplacements par logement |

- | | |
|---|---|
| - hôtel : | + 1 emplacement "visiteur" par logement |
| - restaurant : | 1 emplacement par chambre |
| - commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente : | 1 emplacement pour 12 m ² de salle |
| - bureaux : | 1 emplacement pour 20 m ² |
| | 1 emplacement pour 20 m ² |

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

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

Les surfaces libres de constructions et d'aires de stationnement, ainsi que les surfaces non indispensables à la circulation automobile, cyclable et piétonne, doivent être plantées et/ou engazonnées et/ou aménagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

RÈGLEMENT

TITRE III :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER**

<p>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU</p>
--

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 ou partiellement équipée, destinée à l'habitat sous forme d'opérations groupées, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

La **zone 1AU** comporte un **secteur 1AUe** correspondant à une zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone 1AU est couverte par deux orientations d'aménagement, à laquelle il convient de se référer (*cf. pièce n°3 du présent dossier de P.L.U.*).

La commune de BASSE-RENTGEN est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - En zone 1AU

1. Les constructions à usage agricole
2. 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
3. Les constructions à usage industriel
4. Les dépôts de toutes natures
5. Les carrières ou décharges
6. Les habitations légères de loisirs
7. Les terrains aménagés de camping et de caravanage
8. Le stationnement de caravanes isolées
9. Les parcs résidentiels de loisirs
10. Les garages collectifs de caravanes

II - En secteur 1AUe

1. Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, exceptées :
 - les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
 - celles admises sous condition à l'article 1AU 2 - paragraphe II.

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

I - En zone 1AU

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1AU 1, à condition :
 - a) qu'elles fassent partie d'une opération comprenant au minimum 3 constructions, excepté en secteur 1AUe,
 - 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.
2. Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux autres que des animaux domestiques (chats, chiens, ...) – les chevaux, volailles, lapins, moutons sont exclus – et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

II - En secteur 1AUe

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances,
 - d'hôtellerie ou de restauration,
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement,
 - de commerce,à condition :
 - qu'elles soient liées au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif de la zone ;
 - que leur conception et leur localisation ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et qu'elles soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol,à condition qu'ils soient nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif de la zone.
3. Les dépendances des habitations admises à l'alinéa 1. sont autorisées à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux autres que des animaux domestiques (chats, chiens, ...) – les chevaux, volailles, lapins, moutons sont exclus – et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - 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 construction individuelle ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables ou les routes départementales hors agglomération.

II - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise (trottoirs compris) pour les voies à double sens de circulation, et au moins 5 mètres d'emprise pour les voies en sens unique.
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 sans manœuvre de marche arrière.
4. Les cheminements piétonniers repérés sur les documents graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6 du Code de l'Urbanisme.
5. Seules les voies en impasse de plus de 60 mètres de longueur seront aménagées dans leur partie terminale d'une placette de retournement permettant aux véhicules de service de faire demi-tour sans manœuvre.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

a) Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

b) Eaux pluviales

1. 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

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

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Pour les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation, la règle précédente ne s'applique que sur l'une des voies. Le recul vis-à-vis de l'autre ou des autres voies est ramené à 3 mètres.
3. Sont interdites les constructions principales à usage d'habitation en deuxième ligne.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
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 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction sera implantée en limite séparative ou en recul de 3,00 mètres minimum par rapport à la limite séparative.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
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 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 40 % de l'unité foncière.
2. L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m² ; l'emprise au sol des autres annexes est limitée à 40 m².
3. En cas de projet de lotissement, ces règles ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
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 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres sous égout et 10 mètres au faîtage. La hauteur maximale est calculée depuis le terrain naturel avant tout remaniement.
2. Pour les constructions à toit plat ou toit terrasse, la hauteur maximale est de 6 mètres hors tout.
3. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres, sauf en cas de toit plat ou toit terrasse ; dans ce cas, la hauteur maximale totale de la construction est fixée à 3,00 mètres.
4. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, cheminées, ou paratonnerre qui pourront dépasser le bâtiment de 1,50 mètre maximum.
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 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (*article R 111.21 du Code de l'Urbanisme*).
2. Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à l'architecture de la région Lorraine, ainsi que l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

3. Murs et façades :

- 3.1. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés, briques creuses, etc., est interdit.
- 3.2. Les murs en pavés translucides ne seront pas autorisés en façade sur rue.
- 3.3. Les couleurs vives ne pourront être utilisées en grandes surfaces sur les façades. On pourra utilement se référer au nuancier du C.A.U.E. de Moselle, consultable en mairie.
- 3.4. Les constructions en bois de type "chalet" (en rondins ou demi-rondins de bois) sont interdites.

4. Toitures

- 4.1. Les toitures à 2 pans inversés avec chéneau central et les toitures brisées type "Mansart" sont interdites.
- 4.2. Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés mais limités à 6 mètres de haut.
- 4.3. Les toitures terrasses et les toits plats ne devront pas présenter de matériau brut d'étanchéité. Il devra être protégé par un dallage, un gravillon ou être végétalisé.

5. Annexes :

- 5.1. Les annexes auront soit l'aspect du bois, soit l'aspect de la maçonnerie enduite. Les teintes vives sont interdites.

6. Clôtures :

- 6.1. Les clôtures donnant sur le domaine public ne doivent pas dépasser 1,20 mètre de hauteur et seront constituées d'une haie végétale qui pourra être doublée, ou non, par une clôture de même hauteur, édifiée à l'arrière de la haie. La haie végétale sera constituée d'essences locales (*cf. liste des essences locales en annexe du présent règlement*).
- 6.2. Les clôtures en limite séparative ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

7. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum:
 - maison individuelle : 3 emplacements par logement
 - logement collectif : 2 emplacements par logement
+ 1 emplacement "visiteur" par logement
 - hôtel : 1 emplacement par chambre
 - restaurant : 1 emplacement pour 12 m² de salle
 - commerce supérieur à 100 m² de surface de vente : 1 emplacement pour 20 m²
 - bureaux : 1 emplacement pour 20 m²
2. Pour les lotissements, un emplacement de stationnement supplémentaire est à prévoir sur la voirie du lotissement, à raison d'un emplacement par lot.
3. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

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

1. Les surfaces libres de constructions et d'aires de stationnement, ainsi que les surfaces non indispensables à la circulation automobile, cyclable et piétonne, doivent être plantées et/ou engazonnées et/ou aménagées.
Au total, au moins 40% de la superficie de la parcelle doit être plantée et/ou engazonnée et/ou aménagée.
Dans le cadre d'un permis d'aménager, cette règle ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais s'applique à chaque permis de construire.
En cas de lotissement, cette règle ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
2. L'ensemble des espaces verts doit représenter 8% au minimum de la surface totale de chaque opération d'aménagement d'ensemble (aire de jeux incluse).
Pour les opérations d'aménagement d'ensemble d'une surface égale ou supérieure à 2 hectares, un espace vert d'un seul tenant représentera 8% au minimum de la surface totale (aire de jeux incluse).
3. Les plantes des haies et les arbres qui seront plantés seront de préférence choisis dans la liste d'essences locales jointe en annexe du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA 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

La **zone 2AU** est une zone d'urbanisation future non équipée, destinée au développement de l'urbanisation à moyen et long terme. Cette zone doit être protégée afin de permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains.

Ainsi, cette zone ne pourra être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du P.L.U.. Elle ne pourra, alors, être aménagée que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La commune de BASSE-RENTGEN est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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 mentionnées à l'article 2AU 2.

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

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
3. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, principalement des ouvrages et des équipements de service public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE 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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Toutes les constructions et installations devront s'implanter à 10 mètres minimum de la ligne de frontière. Dans le cas où il existe un chemin mitoyen dont l'axe forme la limite de frontière, les constructions et installations devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise de ce chemin.

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

1. À 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 hauteur sous égout du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Toutes les constructions et installations devront s'implanter à 10 mètres minimum de la ligne de frontière. Dans le cas où il existe un chemin mitoyen dont l'axe forme la limite de frontière, les constructions et installations devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise de ce chemin.

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

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

RÈGLEMENT

TITRE IV :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

La commune de BASSE-RENTGEN est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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 classés figurant au plan.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'hôtellerie et de restauration, exceptées celles admises sous condition à l'article A 2.
2. Les constructions à usage d'activités industrielles, d'artisanat, de bureau ou de services.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les carrières et les décharges.
5. Les habitations légères de loisirs.
6. Les terrains aménagés de camping et de caravanage.
7. Le stationnement de caravanes isolées.
8. Les parcs résidentiels de loisirs.
9. Les travaux ayant pour effet de détruire bâtiment ou un élément de paysage identifié par le symbole ★ sur les plans graphiques.

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

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'une installation agricole.

3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.
4. Les gîtes ruraux, les fermes-auberges et les locaux de vente à la ferme, à condition qu'ils soient liés à une exploitation agricole existante ou à un changement de destination d'un bâtiment agricole.
5. Le changement de destination des bâtiments agricoles, à condition d'en faire des garages collectifs pour caravanes et résidences mobiles de loisirs.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
7. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou aux équipements publics.
8. Les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.
9. Les constructions d'habitation citées à l'alinéa 2 et les constructions d'activités agricoles, 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.
10. Le changement de destination du bâtiment repéré au plan par le symbole ★ - "n°2" (ancien moulin), à condition que ce soit pour un usage d'habitation, d'hébergement hôtelier ou lié à l'activité du golf voisin.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - 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 construction individuelle ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables ou les routes départementales hors agglomération.

II - 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 5,00 mètres d'emprise.
3. Les cheminements piétonniers repérés sur les documents graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6 du Code de l'Urbanisme.

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

a) Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

b) Eaux pluviales

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

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée :
 - à moins de 5 mètres des chemins ruraux,
 - à moins de 30 mètres des routes départementales.
2. Rappel (cf. article L.111-1-4) : en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions devront s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la R.D.653, classée voie à grande circulation, sauf :
 - pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public, qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,
 - pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite 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 hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni 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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture et à 10 mètres à la faîtière.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
2. La destruction des éléments de patrimoine repérés au plan par le symbole ★ est interdite. Pour l'élément "n°2" (ancien moulin), sa démolition totale est interdite.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

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

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
2. Espaces boisés classés :
 - Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
 - Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.
3. Les constructions autorisées dans la zone devront être implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
4. L'abattage des éléments paysagers repérés au plan par le symbole ★ est interdit.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

RÈGLEMENT

TITRE V :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIÈRES**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA 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 :

- un **secteur Nch** correspondant au site du château de Preisch ;
- un **secteur Ne** correspondant aux installations d'assainissement existantes et en projet ;
- un **secteur Ni** correspondant aux terrains exposés au risque d'inondation lié aux crues du ruisseau *le Dollbach* ;
- un **secteur Nj** correspondant aux jardins et vergers de la zone villageoise ;
- un **secteur Ng** correspondant aux installations et constructions de l'activité de golf, et un **sous-secteur Ngc** délimité autour du bâtiment principal, soumis à des règles différentes de hauteur et d'emprise au sol maximales ;
- un **secteur Nv** correspondant à un périmètre de protection des vestiges archéologiques de l'ancienne voie romaine.

La commune de BASSE-RENTGEN est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

- **Rappels :**

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :
 - à l'habitation et leurs annexes (garages, vérandas, piscines), à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article N 2
 - à l'hébergement hôtelier, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article N 2
 - à des activités de bureaux ou de services, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article N 2
 - au commerce, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article N 2
 - à l'artisanat
 - à l'industrie

- à la fonction d'entrepôt
- à l'exploitation agricole
- 2. Les lotissements
- 3. Les installations classées pour la protection de l'environnement
- 4. Le camping et le stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
- 5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 6. Les installations suivantes :
 - les abris (jardin, chasse, pêche, ...), à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article N 2
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
 - les décharges
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article N 2
 - les aires de stationnement ouvertes au public, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article N 2
- 7 Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article N 2
- 8. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le symbole ★ sur les plans graphiques
- 9. **Dans les secteurs Nch, Ne, Ni, Nj et Ng** : les carrières
- 10. **En secteur Nv** : toute occupation et utilisation du sol est interdite
- 11. **En secteur Ni à Haute-Rentgen** : toute construction est interdite dans la zone située en bordure du Dollbach et repérée sur le document graphique de l'orientation d'aménagement correspondante comme "zone réputée inondable" (cf. pièce n°3 du présent dossier de P.L.U. – zone de 20 mètres de large comptée depuis la berge Nord du cours d'eau).

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

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. 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.
4. 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.
5. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou aux équipements publics.
6. Les abris de pêche situés à proximité d'un étang sous réserve du respect des articles N9, N10 et N11.

7. Et, en secteur Ng :

- les installations et les constructions liées à l'activité du golf (hôtel-restaurant, logement de gardiennage, locaux, bâtiments et ouvrages techniques, ...),
- les affouillements et exhaussements de sol nécessairement liés à l'activité de golf.

et un **sous-secteur Ngc** délimité autour du bâtiment principal, soumis à des règles différentes de hauteur et d'emprise au sol maximales.

8. En secteur Nj : les abris de jardin sous réserve du respect des règles des articles N9, N10 et N11.

9. En secteur Ni à Basse-Rentgen, les occupations et utilisations du sol admises à condition :

- a) que le plancher bas des pièces susceptibles d'accueillir des biens et des personnes soit édifié au-dessus de la cote des plus hautes eaux,
- b) qu'elles ne gênent pas l'écoulement des eaux.

10. En secteur Ne : les installations d'assainissement (station d'épuration, locaux techniques, lagunage, ...).

11. En secteur Nch :

- le changement de destination des bâtiments agricoles, à condition que ce soit pour un usage d'hébergement hôtelier, de restauration ou une autre activité commerciale liée à l'activité touristique et culturelle du château.
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les piscines ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public, à condition que ce soit lié à l'activité touristique et culturelle du château.

12. Les constructions autorisées 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - 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 construction individuelle ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables ou les routes départementales hors agglomération.

II - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,50 mètres d'emprise.
3. Les cheminements piétonniers repérés sur les documents graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6 du Code de l'Urbanisme.

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

a) Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

b) 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.

Dans le secteur Ngc, il est précisé que l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est prescrite. En cas d'impossibilité, il conviendra de prescrire une rétention avec limiteur de débit à 5L/s.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Toutes les constructions et installations devront s'implanter à 10 mètres minimum de la ligne de frontière. Dans le cas où il existe un chemin mitoyen dont l'axe forme la limite de frontière, les constructions et installations devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise de ce chemin.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Toutes les constructions et installations devront s'implanter à 10 mètres minimum de la ligne de frontière. Dans le cas où il existe un chemin mitoyen dont l'axe forme la limite de frontière, les constructions et installations devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise de ce chemin.

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

1. **Dans l'ensemble de la zone N :**
Les abris de pêche autorisés à l'article N 2 ne devront pas excéder 20 m² d'emprise au sol.
2. **En secteur Nj :**
Les abris de jardin ne devront pas excéder 20 m² d'emprise au sol par unité foncière.
3. **En sous-secteur Ngc :**
L'emprise au sol totale des constructions et installations est fixée à 30% de la surface du sous-secteur (soit environ 4200 m²).
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. **Dans l'ensemble de la zone N :**
La hauteur maximale hors tout des abris de pêche autorisés à l'article N 2 ne devra pas excéder 3,50 mètres.
2. **En secteur Nj :**
La hauteur maximale hors tout des abris de jardin ne devra pas excéder 3,50 mètres.
3. **En secteur Ng :**
La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture et à 10 mètres à la faîtière. La hauteur maximale est calculée depuis le terrain naturel avant tout remaniement.
4. **En sous-secteur Ngc :**
La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 18 mètres à la faîtière. La hauteur maximale est calculée depuis le terrain naturel avant tout remaniement.

5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
2. L'utilisation de tôle galvanisée pour les abris de jardin et les abris de pêche est interdite.
3. La destruction des éléments de patrimoine repérés au plan par le symbole ★ est interdite.
4. **En secteur Ni à Haute-Rentgen** : seules les clôtures en grillage sont autorisées dans la zone située en bordure du Dollbach et repérée sur le document graphique de l'orientation d'aménagement correspondante comme "zone réputée inondable" (cf. pièce n°3 du présent dossier de P.L.U.).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

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

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
2. Espaces boisés classés :
 - Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
 - Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.
3. Les constructions autorisées dans la zone devront être implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BASSE-RENTGEN

RÈGLEMENT

TITRE VI : ANNEXES

**1. DÉFINITION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX
ÉQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNÉES À
L'ARTICLE L.123-2 DU CODE DE L'URBANISME**
(article L.123-17 du Code de l'Urbanisme)

Rappel (article L.123-17 du Code de l'Urbanisme)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 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 L.230-1 et suivants.

Article L.123-2

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

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

Article L.230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L.111-11, L.123-2, L.123-17 et L.311-2 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 L.230-2

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 L.230-3

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

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

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

Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

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

La date de référence prévue à l'article L.13-15 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 L.111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L.111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, 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 L.230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L.230-4

Dans le cas des terrains mentionnés aux a à c de l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, 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 L. 230-3. 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 L. 230-3.

Article L230-4-1

Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d de l'article L. 123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L. 230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquiescer dans ces délais.

Article L.230-5

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 L.12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L.230-6

Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

2. DÉFINITION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

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

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

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

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

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

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

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

3. DÉFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER ET DU COS

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme (version en application le 01/03/2012)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme (version en application le 01/03/2012)

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

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

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

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

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

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

4. DÉFINITIONS UTILES

I - Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping

Ces dispositions ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (cf. article R.111-30).

a) Habitations légères de loisirs

Article R.111-31

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Article R.111-32

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
- 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;
- 4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

b) Résidences mobiles de loisirs

Article R.111-33

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Article R.111-34

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;
- 2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme ;
- 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

Article R.111-35

Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.

c) Caravanes**Article R.111-37**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Article R.111-38

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;
- b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

Article R.111-40

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

II - Dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol**a) Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager****Article R.421-19**

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

b) Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable

Article R.421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

5. LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES LOCALES

I - Essences à utiliser pour les haies vives des clôtures :

NOM VERNACULAIRE	NOM LATIN
Arbrisseaux	
Aubépines	<i>Crataegus sp.</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Pommiers à fleurs	<i>Malus x.</i>
Arbustes	
Amélanchier	<i>Amelanchier laevis</i>
Buis commun	<i>Buxus sempervirens</i>
Chèvrefeuille arbustif	<i>Lonicera xylosteum</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Groseillier	<i>Ribes rubrum</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
If commun	<i>Taxus baccata</i>
Lilas	<i>Syringa X</i>
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>
Prunus	<i>Prunus sp.</i>
Rosiers botaniques et variétés	<i>Rosa X.</i>
Symphorines	<i>Symphoricarpos</i>
Troène	<i>Ligustrum vulgare et ovalifolium</i>
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>

II - Essences à utiliser dans les jardins :

NOM VERNACULAIRE	NOM LATIN
Arbres	
Érables	<i>Acer sp.</i>
Aulne à feuilles en cœur	<i>Alnus cordata</i>
Bouleaux indigènes et exotiques	<i>Betula sp</i>
Chênes	<i>Quercus sp</i>
Févier	<i>Gleditsia triacanthos et cvs.</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Fruitiers	<i>Malus, Prunus, ...</i>
Hêtre commun et variétés	<i>Fagus sylvatica et cvs.</i>
Merisier	<i>Prunus avium et cvs.</i>
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>
Pin noir d'Autriche	<i>Pinus nigra Austriaca</i>
Pin sylvestre	<i>Pinus sylvestris</i>
Tilleuls	<i>Tilia sp.</i>
Arbrisseaux	
Aubépines	<i>Crataegus sp.</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
Érables	<i>Acer sp</i>
Pommiers à fleurs	<i>Malus x.</i>
Arbustes	
Arbre à papillons	<i>Buddleia</i>
Buis commun	<i>Buxus sempervirens</i>
Chèvrefeuilles	<i>Lonicera sp</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Cotoneaster espèces et variétés	<i>Cotoneaster</i>
Deutzias	<i>Deutzia sp.</i>
Épine-vinette	<i>Berberis sp</i>
Forsythia	<i>Forsythia x.</i>
If commun	<i>Taxus baccata</i>
Lilas	<i>Syringa X</i>
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>
Rosier botaniques et variétés	<i>Rosa X</i>
Saules arbustifs	<i>Salix sp</i>
Seringat	<i>Phyladelphus X</i>
Spirées	<i>Spiraea sp.</i>
Symphorines	<i>Symphoricarpos</i>
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>