



**DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DE L'ÉQUIPEMENT DE LA MOSELLE**

Service de l'Aménagement et de l'Urbanisme

Atelier EST

**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS  
DE  
SCHWEYEN**

**7**

**REGLEMENT**

**APPROBATION : 07/02/1994**

**Date de référence : JUILLET 1992**



REGLEMENT P.O.S.

Rédaction du 04 juin 1992

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	
<u>Article 1</u> - Champ d'application territorial du plan.	3
<u>Article 2</u> - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occu- pation des sols.	3
<u>Article 3</u> - Division du territoire en zones	4
<u>Article 4</u> - Adaptations mineures	5
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
Dispositions applicables à la zone UA	8
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	
Dispositions applicables à la zone I NA	14
Dispositions applicables à la zone I NAX	20
Dispositions applicables à la zone II NA	25
Dispositions applicables à la zone NC	28
Dispositions applicables à la zone ND	33
<b>ANNEXE : DEFINITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES</b>	
1 - Définition des emplacements réservés	38
2 - Définition des espaces boisés classés	40
3 - Définition de la surface hors oeuvre et du C.O.S	41
4 - Définitions utiles	43

(DATE DE LA VERSION DU REGLEMENT CADRE : MAI 1990)

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALESARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SCHWEYEN délimité sur le plan N° 2 à l'échelle de 1/2000 par tireté entrecoupé de croix, à l'exception des Z.U.P., Z.A.C et Secteur Sauvegardé délimités sur le plan.

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

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.3, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables.
2. S'ajoutent aux règles du P.O.S. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du P.O.S.
3. Sont en outre reportés, s'il en existe, sur les documents graphiques à titre d'information :
  - 1°) Les périmètres suivants :
    - a) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L 313.1 et suivants, ainsi que les périmètres de restauration immobilière définis dans les conditions prévues à l'article L 313.4.
    - b) Les espaces naturels sensibles du département définis dans les conditions prévues aux articles L 142.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
    - c) Les zones délimitées en application de l'article L 430.1 à l'intérieur desquelles la démolition des bâtiments est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
    - d) Les périmètres des zones d'aménagement différé dans les cas prévus à l'article L 213.17 a) et b) du Code de l'Urbanisme.
    - e) Les zones de protection du patrimoine architectural et urbain (articles 69 à 72 de la loi du 07 Janvier 1983 et des Décrets du 25 Avril 1984).

## COMMUNE DE :SCHWEYEN

f) Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre délimités en application de l'article L 38 ou de l'article L 42 du Code de la Santé Publique.

g) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531v du 15 Juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.

2°) Les zones à urbaniser en priorité ainsi que les zones d'aménagement concerté.

4. En cas de divergences entre le règlement du P.O.S et le règlement d'un lotissement :

. Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu à l'article R 315.36a du code de l'urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.

. Au delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L.315.2 du code de l'urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au POS ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du POS.

### ARTICLE 3 - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan d'Occupation des Sols est entièrement divisé en Zones Urbaines et en Zones Naturelles.

#### 1- LES ZONES URBAINES

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

##### - La zone UA

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart sont édifiées en ordre continu.

#### 2- LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

.../...

- La zone I NA

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

- Secteur INAL : secteur réservé aux équipements de sports et de loisirs.

- La zone I NAX

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, destinée essentiellement aux activités industrielles et artisanales.

- La zone II NA

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

Cette zone ne pourra être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du P.O.S. ou dans le cadre d'une procédure Z.A.C..

- La zone NC

Il s'agit d'une zone de richesse du sol (agricole ou forestière) ou du sous-sol, où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

- La zone ND

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site, de la préservation d'équilibre écologique, de risques ou de nuisances.

En règle générale les constructions y sont interdites.

-----

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques.

Le plan comporte également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (repérés au plan par un petit quadrillage comportant leur numéro d'opération) ainsi que les espaces boisés classés (repérés au plan par un quadrillage et un cercle).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan d'Occupation des Sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la

## COMMUNE DE :SCHWEYEN

nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

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



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UACARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISESI - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs dépendances,
  - hôtelier,
  - d'équipement collectif,
  - de bureaux ou de services,
  - de stationnement,
  - de commerce.
3. Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III - Sont admises sous conditions

1. Les constructions à usage :
  - agricole, d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :

## COMMUNE DE :SCHWEYEN

- 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...).

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 1.

2. Sont interdits les remblais de toute nature non nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIEI - Voirie

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

II - Accès

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

**ARTICLE UA 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****1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

**2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir 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.

**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.

**ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Néant.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projet, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

- Néant.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 m.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

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

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

**ARTICLE UA 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.

**ARTICLE UA 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.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.**

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

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

- Néant.

**ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE I NACARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat avec un secteur INAL plus particulièrement réservé au développement des équipements des sports et loisirs.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE I NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISESI - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de jeux ouvertes au public.
  - les aires de stationnement ouvertes au public
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III - Sont admises sous conditionsA) Dans toute la zone

1. Les constructions à usage :
  - d'habitations et leurs dépendances,
  - d'équipement collectif, non visées à l'alinéa II 2 ci-dessus,
  - de commerce, d'artisanat,
  - hôtelier,à condition :
  - a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation comprenant au minimum 5 logements sauf dans le secteur INAA où les constructions au coup par coup sont autorisées.



## COMMUNE DE :SCHWEYEN

b) qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat 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 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 installations et travaux divers suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols,

à condition :

- a) qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone .

4. Les changements d'affectation des constructions existantes

à condition :

- a) qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

B) Dans le secteur INAL

- 1. Les constructions à usage d'équipement collectif de sports ou de loisirs.
- 2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des équipements de la zone.

ARTICLE I NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article I NA 1.
- 2. Sont interdits les remblais de toute nature non nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLARTICLE I NA 3 - ACCES ET VOIRIEI - 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.

II - Accès

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

ARTICLE I NA 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 - Assainissement1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi ou en cas d'incompatibilité, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

## 2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir 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.

### III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

#### ARTICLE I NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

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

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.
2. Dans le secteur I NAa la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

#### ARTICLE I NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE I NA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE I NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 m.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

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

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

ARTICLE I NA 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.

ARTICLE I NA 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.
2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.

ARTICLE I NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES BOISES CLASSES.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLARTICLE I NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

ARTICLE I NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

ZONE I NAXCARACTERE DE LA ZONE

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE I NAX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISESI - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III - Sont admises sous conditions

1. Les constructions à usage :
  - d'habitations et leurs dépendances,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce, d'artisanat,
  - de bureaux ou de services,
  - de stationnement.
  - industriel,
  - d'entrepôts commerciaux.
2. Les installations classées.
3. Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de stationnement ouvertes au public,
  - les affouillements et exhaussements des sols,
  - les garages collectifs de caravanes.

Les occupations et utilisations du sol visées aux alinéas ci-dessus sont admises à condition :

## COMMUNE DE :SCHWEYEN

a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités d'une superficie minimale de 500 mètres carré.

b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaissés de zone dont la superficie est inférieure au minimum exigé.

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

4. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition :

a) qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

#### ARTICLE I NAX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article I NAX 1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les Routes Nationales et les Routes Départementales inscrites au Schéma Routier Départemental.
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article I NAX 1.
3. Sont interdits les remblais de toute nature non nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone.

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

##### ARTICLE I NAX 3 - ACCES ET VOIRIE

###### I - 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 10 mètres d'emprise.

**II - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - . la défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - . la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Aucune occupation et utilisation des sols ne peut accéder directement sur la R.D. n° 962.

**ARTICLE I NAX 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 - Eaux**

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

**II - Assainissement****1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau.

Si le réseau n'est pas établi ou en cas d'incompatibilité, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

**2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir 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.

### III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

#### ARTICLE I NAX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

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

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Lorsqu'un bâtiment industriel sera construit sur la limite séparative, il devra obligatoirement comporter un mur coupe feu en limite séparative de façon à éviter tous risque de propagation du feu aux bâtiments voisins.

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

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

#### ARTICLE I NAX 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE I NAX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 10 m.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE I NAX 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. Les couvertures et les bardages des bâtiments pourront faire appel aux tôles ou caissons laqués mais en aucun cas il ne sera possible d'utiliser les tôles ondulées galvanisées ou non.
3. Le stockage de matériaux en dehors des bâtiments industriels devra être caché des vues par interposition d'un écran végétal.

ARTICLE I NAX 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE I NAX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLARTICLE I NAX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

ARTICLE I NAX 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ZONE II NACARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone pourra être mise en oeuvre après modification ou révision du P.O.S , ou par une procédure de Z.A.C.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE II NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISESI - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE II NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article II NA 1.
2. Sont interdits les remblais de toute nature non nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLARTICLE II NA 3 - ACCES ET VOIRIE

- Néant.

ARTICLE II NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Néant.

ARTICLE II NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

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

- Néant.

ARTICLE II NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE II NA 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE II NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Néant.

ARTICLE II NA 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.

ARTICLE II NA 12 - STATIONNEMENT

- Néant.

ARTICLE II NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

- Néant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLARTICLE II NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

ARTICLE II NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ZONE NCCARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesse du sol (agricole ou forestière) ou du sous-sol, où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISESI - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
3. Les constructions à usage d'équipements collectifs.

III - Sont 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 agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricoles ou forestières et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (UA,NA).
2. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble des bâtiments agricoles.

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

3. La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre dûment constaté.

4. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelle et future (UA,NA,).
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation des carrières.
6. Les installations et dépôts classés à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation des carrières.
7. Les carrières à condition que leur mode d'exploitation et d'utilisation permette la réutilisation des terrains.
8. Les constructions à usage d'annexe à l'habitation (remise, abri à bois..) à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale à usage d'habitation.

#### ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article NC 1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les Routes Nationales et les Routes Départementales inscrites au Schéma Routier Départemental.
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC 1.
3. Sont interdits les remblais de toute nature non nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone.

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

##### ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

###### I - Voirie

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

###### II - Accès

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

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

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

#### ARTICLE NC 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 alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

#### II - Assainissement

##### 1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

##### 2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir 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 NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Néant.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction doit être implantée à l'alignement ou en recul du dit alignement.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

**ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL**

- Néant.

**ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée à usage d'habitation est fixée à 8 m.
2. La hauteur est calculée du terrain naturel tout remaniement à l'égout de la toiture.

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

**ARTICLE NC 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.

**ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.**

- Sans objet.

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

- Néant.

**ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet.

ZONE NDCARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site, de la préservation d'équilibre écologique, de risques ou de nuisances.

En règle générale, les constructions y sont interdites.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISESI - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III - Sont admises sous conditions

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

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article ND 1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les Routes Nationales et les Routes Départementales inscrites au Schéma Routier Départemental.

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND 1.
3. Sont interdits les remblais de toute nature non nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone.

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

### ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

- Néant.

### ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Les réseaux 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 alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

#### II - Assainissement

##### 1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

##### 2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir 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 ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

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

- Néant.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. A moins que l'extension ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout au bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Néant

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

- Néant.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

1. Espaces boisés classés :

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

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

A N N E X E S

## 1. DEFINITION DES EMBLEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS

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

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

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

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

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

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé, doit se prononcer dans le délai d'UN AN à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire.

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

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

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

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

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



## COMMUNE DE :SCHWEYEN

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

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

## 2. DEFINITION DES ESPACES BOISES CLASSES

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévu à l'article L.312-1 du Code Forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes ou l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 06 août 1963.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.

### 3. DEFINITION DE LA SURFACE HORS-OEUVRE ET DU C.O.S.

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

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

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

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

c) des surfaces de plancher hors oeuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue de stationnement des véhicules ;

d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectées au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

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

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

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

2° - Le Coefficient d'Occupation du Sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et R 332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L 111-5, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés visés à l'article R 128-18 (4°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordé comme en matière de dérogation.

3° - Le Coefficient d'Occupation du Sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 122-2.

4° - Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeuble collectif, d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autre que le mètre carré de plancher fixé par le règlement en application de l'article R 123-21 (3°).

5° - Le règlement peut désigner des zones ou partie de zones où le Coefficient d'Occupation du Sol pourra être dépassé en application des articles L 123-1 et L 332-1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

#### 4. DEFINITIONS UTILES

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

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R 443-4- R 443-5-3 du Code de l'Urbanisme.

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

##### b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

##### c) Les parcs résidentiels de loisirs

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitation légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R 443-3 du Code de l'Urbanisme) .

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

##### d) Les installations et travaux divers

Ces opérations sont de trois sortes :

- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au publics et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.

## COMMUNE DE :SCHWEYEN

- les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

\* \*  
\*