

PLAN LOCAL D'URBANISME DE **SORBEY**

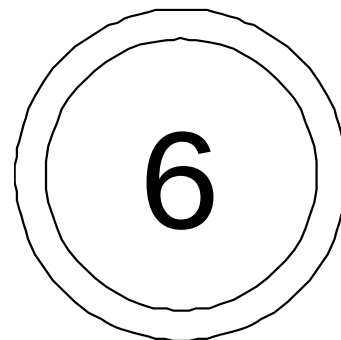


REGLEMENT

APPROBATION DU POS : 17 mai 1988

**APPROBATION DU PLU PAR D.C.M.
DU : 27 mai 2011**

Atelier **A4** architecture et urbanisme durables
Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte D.P.L.G.
8, rue du Chanoine Collin – 57000 Metz
Tél : 03 87 76 02 32 – Fax : 03 87 74 82 31
E-mail : nvc@atelier-a4.fr



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SORBEY

CHRONOLOGIE DE LA PROCEDURE

PROCEDURE D'ELABORATION

<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>ENQUETE PUBLIQUE</i>	<i>APPROBATION</i>
17/03/1984	03/06/1986	Octobre 1987	17/05/1988

PROCEDURE DE LA 1^{ère} REVISION

<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>ENQUETE PUBLIQUE</i>	<i>APPROBATION</i>
10/10/2008	25/06/2010	Du 02/11/2010 au 03/12/2010	27/05/2011

APPROBATION DE REVISION SIMPLIFIEE

APPROBATION DE MODIFICATION

ARRETE DE MISE A JOUR

REGLEMENT P.L.U.

Rédaction du 25/05/2011

SOMMAIRE

	Pages
I - DISPOSITIONS GENERALES	
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.5
Article 4. Adaptations mineures	p.7
Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	p.7
Article 6. Sites Archéologiques	p.7
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Dispositions applicables à la zone U	p.10
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Dispositions applicables à la zone 1AU	p.23
Dispositions applicables à la zone 2AU	p.32
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Dispositions applicables à la zone A	p.37
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	
Dispositions applicables à la zone N	p.44
ANNEXES	p.50

I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sorbéy délimité sur le plan N° 4 à l'échelle de 1/5 000^e par des pointillés épais et sur le plan N° 5 à l'échelle de 1/2 000^e par des pointillés épais.

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

1. Les dispositions des articles du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-14, R111-16 à R111-20 et R111-22 à R111-24 du Code de l'Urbanisme. Les articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme sont et restent applicables sur le territoire communal :

L'article R111-2

Article R111-2 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

L'article R111-4

Article R111-4 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'article R111-15

Article R111-15 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

L'article R111-21

L'article R111-21 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :
 - L145-1 à L145-13 (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
 - L147-1 à L147-8 (loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).
3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L111-7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme :
 - article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
 - article L111-10 : projet de travaux publics
 - article L123-6 et L123-13 : prescription et révision du PLU
 - article L311-2 : ZAC
 - article L313-7 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
 - article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.
4. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.
5. Les annexes indiquant sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :
 1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
 2. Les Zones d'Aménagement Concerté ;
 3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
 4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
 5. Les zones délimitées en application de l'article L421-3 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 451-1 et suivants.
 6. Les zones inondables

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

Article L123-1-2 (Ord. N° 2005-1527, 8 décembre 2005).

« 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. »

La proximité d'une aire de stationnement est définie dans l'article 12 de chaque zone.

Article L332-7-1 (Ord. N° 2005-1527, 8 décembre 2005).

« 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. »

7. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement, la règle la plus contraignante s'applique.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

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

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

☞ **La zone U**

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

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

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

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

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

☞ **La zone 1 AU**

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

☞ **La zone 2 AU**

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

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

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

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

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

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

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

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

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

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

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de Eaux approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle, le 18 novembre 1996, a été révisé puis approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009. Cette révision porte sur la période 2010-2015.

Les thématiques abordées sont notamment la prise en compte du risque inondation, la ressource en eau, la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines.

Une attention toute particulière est apportée aux modalités d'assainissement des constructions, à la gestion des eaux pluviales mais aussi à la protection des zones humides ainsi qu'aux conditions d'entretien des cours d'eau.

ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du Patrimoine (articles L. 522-1 à L. 522-4, L. 531, L. 541, L. 544, L. 621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

1) « En application de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service

Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1 ☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent 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 des articles L. 114-3 à L. 114-5 du Code du patrimoine.

2) En application du décret 2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret 2007-18 du 05 janvier 2007, seront transmis pour avis au Préfet de Région :

- l'ensemble des demandes d'autorisation de lotir de plus de 3ha, de création de Z.A.C. de plus de 3ha, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques, de travaux de plus de 10.000m² soumis à l'article 4 – alinéa 4 du décret précité.
- les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager et de Z.A.C. de moins de 3ha, d'autorisation d'installation et de travaux divers, à condition qu'ils concernent des projets supérieurs ou égaux à 3000m² d'emprise (y compris parkings et voiries), conformément à l'arrêté préfectoral relatif au zonage archéologique dans l'arrondissement de Metz-Campagne.

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part, 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 2 secteurs :

- Uc correspondant aux centres anciens de la commune constitués d'un bâti construit en ordre continu.
- Ud correspondant aux extensions récentes de la commune constituées d'un bâti varié en ordre semi-continu et en ordre discontinu.

D'une manière générale, le ban communal est concerné par les inondations de la Nied et du ruisseau de Sorbéy. Dans le cadre de l'élaboration de l' « Atlas des zones inondables de la Nied française et de la Rotte », une cartographie des zones inondables a été réalisée en décembre 2005 par la D.D.A.F. et le bureau d'études B.C.E.O.M. Le premier plancher des bâtiments sera réalisé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Le ban communal de Sorbéy est également concerné en totalité par la « cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de la Moselle », réalisée en avril 2009 par la D.D.E. et le B.R.G.M. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'écologie et du développement durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Enfin, le ban communal est concerné par le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport régional de Lorraine. Le P.E.B. est à consulter et à appliquer pour toute demande se situant dans son périmètre.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures sur espace public et sur toute voie ouverte à la circulation publique est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions des constructions repérées par une étoile sur le règlement graphique du P.L.U. sont soumises à permis de démolir.
3. Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :
 - social, scolaire ou culturel
 - services techniques publics ou de secours
 - sportif, de détente ou de loisirs
 - santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
 - stationnement ouvert au public.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les carrières ou décharges,
2. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
3. Les habitations légères de loisirs,
4. Les parcs de stationnement de caravanes ou d'habitations légères de loisirs, ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
5. Les étangs, hormis les bassins de rétention et les réserves d'incendie,
6. Conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
7. Les installations classées non autorisées à l'article U2
8. Les constructions agricoles hors activités préexistantes
9. Les activités industrielles
10. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur les routes départementales.
11. L'aménagement de puits, forages ou sources à moins de 35 mètres des limites parcellaires du cimetière.
12. Les éoliennes.

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

1. Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.
2. Les constructions à usage d'artisanat, hôtelier, de commerce, de bureaux et de services, à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).
3. Les installations classées et leurs extensions qui contribuent au développement durable et à la valorisation de l'environnement (production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables ou réseau de chaleur, ...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
4. L'extension des constructions existantes qui ne sont pas autorisées dans la zone, à condition que cette extension soit modérée. L'extension ne devra pas dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction existante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée cadastrée) 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 voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Dans la mesure du possible, ces impasses seront conçues de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement de voie ultérieur.
4. Les pistes cyclables doivent avoir 1,50 mètre d'emprise minimale par couloir.
5. Les sentiers piétons doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise. Les sentiers piétons existants doivent être conservés.
6. Les trottoirs doivent mesurer au moins 1,40 mètre de large en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
7. Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement les sentiers touristiques et les pistes cyclables sont autorisés.

II- Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE U 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

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 domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif repérées sur le plan de « Zonage d'assainissement collectif / non collectif », 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.

2. Eaux usées agricoles , artisanales et industrielles

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

- Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ... S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- Quant aux eaux pluviales des parcelles privées, il est conseillé qu'elles soient recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Dans le cas contraire, le rejet dans le réseau public d'assainissement sera autorisé, exception faite du secteur Uc nord (en rive gauche du ruisseau de Sorbéy) où le rejet ne sera autorisé que dans le milieu naturel ou dans les conduites dédiées exclusivement aux eaux pluviales.
La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir entièrement enterré ou intégré à l'intérieur d'une construction.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Sauf impossibilité technique démontrée par le demandeur, les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques :

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

En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale devra se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche, avec une variation de plus ou moins deux mètres.

2. Les constructions annexes (abris de jardin, remises, garages ...) accolées ou non accolées à la construction principale ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.
3. La façade sur rue des garages non intégrés à 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.
4. Hors agglomération, aucune installation ou construction ne pourra s'implanter à moins de 10 mètres du bord de la chaussée des routes départementales.

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.

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

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

Dans les secteurs Uc :

1. Les constructions principales doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est permise. La distance, par rapport à l'autre limite, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
3. Pour les annexes non accolées à l'habitation (garages, abris de jardins, ...), 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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Dans les secteurs Ud :

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

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.

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

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

Dans les secteurs Uc :

Sur une même propriété, les constructions principales seront contigües. Cette disposition ne concerne pas les annexes non accolées à la construction principale.

Dans les secteurs Ud :

Sur une même propriété, les constructions non contigües destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 6 mètres.

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.

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

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Ud :

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions du terrain ne devra pas dépasser 50% de la surface du terrain. Pour les bâtiments à usage d'activités commerciales et artisanales, l'emprise au sol maximale est portée à 70% de la surface du terrain.

Dans les secteurs Uc :

Pas de prescription

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.

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

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont calculées du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou plate).

1. La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 6,00 mètres.
2. Les toits à la Mansard (avec brisis) sont interdits.
3. Pour les constructions annexes non accolées à la construction principale, la hauteur de la construction projetée est limitée à 3 mètres.

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

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble des secteurs

Les constructions remarquables repérées par une étoile sur le règlement graphique du P.L.U. sont soumises à permis de démolir. Leur démolition, même partielle, pourra être refusée car ces édifices ont une valeur patrimoniale suffisante pour avoir un très fort impact sur l'identité culturelle et sur le paysage urbain de la commune.

Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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 :

- A) Le volume et la toiture,
- B) L'aspect et la couleur,
- C) Les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- D) L'adaptation au sol,
- E) Les murs, clôtures et usoirs.

A) Le volume et la toiture

Dans les secteurs Uc :

- Les pignons sont interdits en façade sur l'espace public, exception faite des bâtiments implantés sur des parcelles d'angle.
- Les toits terrasses ou plats sont autorisés sur les annexes non accolées aux constructions principales. Ils sont autorisés sur les autres constructions à condition d'être un élément partiel de la construction à créer ou à agrandir, d'une emprise n'excédant pas la moitié de l'emprise globale au sol de cette construction. Au-delà d'une surface de 20m², les toits terrasses (ou plats) non accessibles seront obligatoirement végétalisés.
- Les toitures à la Mansard (avec brisis) ainsi que les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits.
- les châssis de toit doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture.

Dans les secteurs Ud :

- Au-delà d'une surface de 20m², les toits terrasses (ou plats) non accessibles seront obligatoirement végétalisés.
- Les toits à la Mansard (avec brisis) sont interdits.

B) L'aspect et la couleur

Dans les secteurs Uc :

- Pour les constructions principales, les toitures à pans doivent avoir la couleur de la terre cuite rouge uni ou brun uni, excepté en cas d'emploi de cuivre. Les bacs acier en toiture sont interdits pour la construction principale. Les toitures d'aspect flammé sont interdites. L'emploi de matériaux translucides ou transparents est autorisé pour réaliser une marquise, une verrière, des panneaux solaires ou une véranda.
- Les capteurs solaires sont autorisés. S'ils ne sont pas intégrés à la toiture, ils devront être intégrés à une construction spécifique maçonnée (muret technique par exemple).
- Pour les façades, le blanc pur et le noir sont interdits. Seules les teintes pastelées sont autorisées. Les enduits doivent être d'un aspect équivalent à un enduit traditionnel.
- La mise à nu de maçonnerie de pierres destinée à être enduite (moellons et non pas pierres de taille) est interdite, de même que les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

Dans les secteurs Ud :

- Les bacs acier en toiture sont interdits pour la construction principale.
- Les capteurs solaires sont autorisés. S'ils ne sont pas intégrés à la toiture, ils devront être intégrés à une construction spécifique maçonnée (muret technique par exemple).

- Pour les façades, le blanc pur et le noir sont interdits. Seules les teintes pastelées sont autorisées.
- La mise à nu de maçonnerie de pierres destinée à être enduite (moellons et non pas pierres de taille) est interdite, de même que les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

C) Les éléments de façade, tels que percements et balcons

Dans les secteurs Uc :

Sont interdits :

- les caissons de volets roulants posés en applique sur la façade et visibles depuis l'espace public
- la pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes,
- la mise en peinture des éléments de pierre de taille ou de briques d'ornement (encadrements de baies, linteaux, corniches, chaînages d'angle, ...),
- la destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne (le déplacement à un autre endroit de la façade peut être autorisé),
- Les climatiseurs et pompes à chaleur en façade sur rue qui ne seraient pas intégrés dans la façade (et non en applique) ou dans une construction architecturée,
- la transformation de baies existantes plus hautes que larges en baies plus larges que hautes, sauf dans le cas de l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée,

Les façades commerciales devront tenir compte du parcellaire existant (pas de vitrine d'un seul tenant ni de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de plusieurs immeubles voisins) et ne pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du 1^{er} étage.

Dans les secteurs Ud :

Sont interdits :

- la pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes,
- Les climatiseurs et pompes à chaleur en façade sur rue qui ne seraient pas intégrés dans la façade (et non en applique) ou dans une construction architecturée.

D) L'adaptation au sol

Pas de prescription

E) Les murs, clôtures sur espace public et usoirs

Dans les secteurs Uc :

Les nouvelles clôtures en façade sur l'espace public devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit de haies vives à feuilles caduques
- soit de murs maçonnés traditionnels, doublés ou non de haies vives à feuilles caduques
- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,50 m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, et doublés ou non de haies vives à feuilles caduques.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,60 m par rapport à l'espace public, ou 1,20 m par rapport au terrain privé fini si ce dernier est plus haut que le l'espace public d'au moins 40 cm.

Dans les secteurs Ud :

Les nouvelles clôtures en façade sur l'espace public devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit de haies vives à feuilles caduques
- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,50 m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, et doublés ou non de haies vives à feuilles caduques.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,20 m par rapport à l'espace public, ou 1,20 m par rapport au terrain privé fini si ce dernier est plus haut que le l'espace public.

Les usoirs publics devront rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules motorisés :

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

Dans les secteurs Uc :

- | | |
|--|---|
| - maison individuelle | 2 emplacements |
| - logement 1-2 pièces | 1 emplacement |
| - logement 3 pièces | 1,5 emplacement |
| - logement 4-5 pièces et plus | 2 emplacements |
| - par groupe de 5 logements collectifs | 1 emplacement visiteurs |
| - hôtel | 1 emplacement par chambre |
| - restaurant | 1 emplacement pour 20 m ² de salle |
| - commerce | 1 emplacement pour 40 m ² |
| - salles de cinéma, réunions, spectacles | 1 emplacement pour 10 places |

- bureaux	1 emplacement pour 50 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 25 m ²

Dans les secteurs Ud :

- maison individuelle	3 emplacements
- logement 1 pièce	1 emplacement
- logement 2 pièces	1,5 emplacement
- logement 3-4 pièces	2 emplacements
- logement 5 pièces et plus	2,5 emplacements
- par groupe de 4 logements collectifs	1 emplacement visiteurs
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 15 m ² de salle.
- commerce	1 emplacement pour 25 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 40 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 75 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 25 m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^e de la loi 90-149 du 31.5.1990.
4. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra se libérer de cette obligation en remplissant les conditions précisées à l'article 2 alinéa 6 des dispositions générales. La proximité d'une aire de stationnement est définie par un rayon de 100 mètres autour de la construction projetée.
5. Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 4,60 mètres de longueur par 2,30 mètres de largeur. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

6. Stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés :

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement 1 pièce	1 m ²
- logement 2 pièces	1,5 m ²
- logement 3-4 pièces	2 m ²
- logement 5 pièces et plus	2,5 m ²
- bureaux, activité tertiaire	1 m ² pour 30 m ² de SHON
- commerce	1 m ² pour 30 m ² de SHON
- artisanat, atelier	1 m ² pour 50m ² de SHON

- hôtel	selon les besoins de l'opération
- hôpitaux, cliniques	selon les besoins de l'opération
- maisons de retraite	selon les besoins de l'opération
- restaurant	selon les besoins de l'opération
- salles de cinéma, réunions, spectacles	selon les besoins de l'opération
- équipement public	selon les besoins de l'opération

Les maisons individuelles ne sont pas concernées.

La surface de chaque local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m² ni supérieure à 30m².

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Pour les constructions à usage d'habitation, l'espace sera clos et couvert.

Recommandation : chaque espace destiné aux deux-roues pourra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

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

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
- Les aires de stationnement seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.
- Les éventuelles haies de clôture donnant sur l'espace public ou sur l'espace agricole seront des haies vives à feuilles caduques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses compatibles avec l'habitat (petit artisanat, bureaux, ...) , et aux équipements collectifs. Les constructions à usage d'habitat seront prépondérantes mais la mixité entre habitat et petites activités est souhaitée dans tous les quartiers ouverts à la construction.

La zone 1AU comporte secteur 1AUe destiné exclusivement à l'accueil d'équipements publics.

Le ban communal de Sorbey est concerné en totalité par la « cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de la Moselle », réalisée en avril 2009 par la D.D.E. et le B.R.G.M. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'écologie et du développement durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Enfin, le ban communal est concerné par le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport régional de Lorraine. Le P.E.B. est à consulter et à appliquer pour toute demande se situant dans son périmètre.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures sur espace public et sur toute voie ouverte à la circulation publique est soumise à déclaration préalable.
2. Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :
 - social, scolaire ou culturel
 - administration publique
 - services techniques publics ou de secours
 - sportif, de détente ou de loisirs
 - santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
 - stationnement ouvert au public.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les activités industrielles.
2. Les activités agricoles.
3. 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 ou olfactive.
4. Les installations classées non mentionnées dans l'article 1AU2.
5. Les dépôts de toutes natures.
6. Les carrières ou décharges.
7. Les étangs, hormis les bassins de rétention et les réserves incendie.
8. Les habitations légères de loisirs.
9. Les parcs de stationnement de caravanes ou d'habitations légères de loisirs ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
10. Les élevages de toute nature autres que les élevages familiaux définis par le Règlement Sanitaire Départemental.
11. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent l'aménagement d'un accès individuel direct hors agglomération sur une route départementale.

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

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1AU1, à condition :
 - a) qu'elles soient compatibles avec la vocation à dominante d'habitat de la zone,
 - b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
 - c) hors secteur 1AUe, qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble (Z.A.C., lotissement, ...) pouvant ne porter que sur une partie de la zone à condition de respecter les orientations d'aménagement (pièce n°3 du P.L.U.),
 - d) dans le secteur 1AUe uniquement, qu'elles correspondent à la définition d'un équipement public,
 - e) hors agglomération, qu'elles soient implantées à plus de 10 mètres du bord de la chaussée des routes départementales.
2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone.
3. Les installations classées et leurs extensions qui contribuent au développement durable et à la valorisation de l'environnement (production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables ou réseau de chaleur) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone (habitat).
4. Les éoliennes, à condition qu'il s'agisse de petites éoliennes domestiques intégrées à la toiture des constructions et ne risquant pas d'engendrer des nuisances sonores pour le voisinage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - a) 7,00 mètres d'emprise pour les voies de distribution primaire (double sens de circulation),
 - b) 5,50 mètres d'emprise pour les voies de desserte secondaire (simple sens de circulation ou impasse).
3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Dans la mesure du possible, ces impasses seront conçues de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement de voie ultérieur.
4. Les chaussées ne devront pas mesurer plus de 4,50 mètres de large, excepté de façon ponctuelle pour aménager une placette ou une aire de retournement.
5. Les trottoirs doivent mesurer au moins 1,40 mètre de large en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...). Sur les voies de distribution primaire, l'aménagement d'au moins un trottoir est obligatoire ; celui-là devra être séparé de la chaussée par un dispositif empêchant les véhicules de stationner sur le trottoir.
6. Les pistes cyclables doivent avoir au moins 1,50 mètre d'emprise par couloir.
7. Les nouveaux sentiers devront avoir au moins 2,00 mètres d'emprise. Les sentiers piétons existants doivent être conservés ; toutefois, ils peuvent être déplacés dans le cadre d'une opération d'ensemble nécessitant un redécoupage foncier.

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 en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
 - . 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. Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement les sentiers touristiques et les pistes cyclables sont autorisés.
3. Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, l'autorisation de construire ou d'aménager ne sera pas délivrée.

2. Eaux pluviales

- Pour les voiries nouvelles, les aménagements doivent faire appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ... S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- Quant aux eaux pluviales des parcelles privées, elles seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. L'aménageur de l'opération d'ensemble sera garant du bon dimensionnement de ces dispositifs individuels et soumettra les notes de calcul réalisées par les acquéreurs des lots à son visa.
La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir entièrement enterré ou intégré à l'intérieur d'une construction.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

1. Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à plus de 10 mètres du bord de la chaussée des routes départementales.
2. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres ni à plus de 7 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile.
3. Pour les projets d'extension d'une construction principale existante, la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement.
4. Les annexes non accolées (abris de jardin, remises, garages, ...) ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.
5. Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.
6. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
2. Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 6 mètres.
2. Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.

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

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions du terrain ne devra pas dépasser 50% de la surface du terrain. Pour les bâtiments à usage d'activités commerciales et artisanales, l'emprise au sol maximale est portée à 70% de la surface du terrain.
2. L'emprise au sol totale des annexes non accolées à la construction principale ne pourra être supérieure à 40 m².
3. Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.
4. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant tout remaniement à l'égout (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse ou plate).
2. La hauteur des constructions annexes non accolées au bâtiment principal est limitée à 3,00 mètres.
3. La hauteur maximale des autres constructions projetées est limitée à 6,00 mètres.
4. La hauteur des combles comprise entre l'égout du toit et le faîtage ne pourra accueillir qu'un seul niveau habitable.
5. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
2. 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 :

- A) le volume et la toiture,
- B) l'aspect et la couleur,
- C) les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- D) l'adaptation au sol,
- E) les murs et clôtures sur l'espace public.

A) Le volume et la toiture

- Les toits à pans ne dépasseront pas une pente de 45°.
- Les toits à la Mansard (avec brisis) sont interdits.
- Les toits terrasses ou plats sont autorisés. Au-delà d'une surface de 20m², les toits terrasses (ou plats) non accessibles seront obligatoirement végétalisés.

B) L'aspect et la couleur

- Les bacs acier en toiture sont interdits pour la construction principale.
- Les capteurs solaires sont autorisés. S'ils ne sont pas intégrés à la toiture, ils devront être intégrés à une construction spécifique maçonnée (muret technique par exemple).
- Les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
- Pour les façades, le noir est interdit. Seules les couleurs pastelées sont autorisées.

C) les éléments de façade, tels que percements et balcons

Sont interdits :

- les climatiseurs et pompes à chaleur en façade sur rue qui ne seraient pas intégrés dans la façade (et non en applique) ou dans une construction architecturée.
- les caissons de volets roulants posés en applique sur la façade et visibles depuis l'espace public.

D) L'adaptation au sol

Pas de prescription.

E) Murs et clôtures sur l'espace public

Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit de haies vives à feuilles caduques

- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,50m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, et doublés ou non de haies vives à feuilles caduques.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,20 m.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules motorisés :

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 < 90m ²	2 emplacements
- maison individuelle > 90m ²	3 emplacements dont 1 aménagé à l'extérieur hors accès garage
- logement 1 pièce	1 emplacement
- logement 2 pièces	1,5 emplacement
- logement 3-4 pièces	2 emplacements
- logement 5 pièces et plus	2,5 emplacements
- dans les permis de construire, par groupe de 4 logements collectifs	1 emplacement visiteurs sur les espaces communs
- dans les permis de construire, par maison individuelle	1 emplacement visiteurs sur les espaces communs
- dans les lotissements, par lot	1 emplacement visiteurs sur voirie
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
- commerce	1 emplacement pour 20m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 20 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 25m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.

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

3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31.5.1990.

4. Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 4,60 mètres de longueur par 2,30 mètres de largeur. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

4. Stationnement des véhicules à deux roues non motorisés (ne s'applique pas aux maisons individuelles) :

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement 1 pièce	1 m ²
- logement 2 pièces	1,5 m ²
- logement 3-4 pièces	2 m ²
- logement 5 pièces et plus	2,5 m ²
- bureaux, activité tertiaire	1 m ² pour 30 m ² de SHON
- commerce	1 m ² pour 30 m ² de SHON
- artisanat, atelier	1 m ² pour 50m ² de SHON
- hôtel	selon les besoins de l'opération
- hôpitaux, cliniques	selon les besoins de l'opération
- maisons de retraite	selon les besoins de l'opération
- restaurant	selon les besoins de l'opération
- salles de cinéma, réunions, spectacles	selon les besoins de l'opération
- équipement public	selon les besoins de l'opération

La surface de chaque local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m² ni supérieure à 30m².

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Pour les constructions à usage d'habitation, l'espace sera clos et couvert.

Recommandation : chaque espace destiné aux deux-roues pourra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour six places de stationnement.
3. Les éventuelles haies de clôture donnant sur l'espace public ou sur l'espace agricole seront des haies vives à feuilles caduques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 2 AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

Le ban communal de Sorbéy est concerné en totalité par la « cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de la Moselle », réalisée en avril 2009 par la D.D.E. et le B.R.G.M. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'écologie et du développement durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Enfin, le ban communal est concerné par le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport régional de Lorraine. Le P.E.B. est à consulter et à appliquer pour toute demande se situant dans son périmètre.

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

- Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 2 AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2AU2.

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

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension, à condition :
 - qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux.
 - que les constructions ne fassent pas obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau, ceci dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux

habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils concourent aux missions de services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout accès nouveau hors agglomération sur les routes départementales est interdit.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (débords de toiture compris) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
2. La hauteur maximale des constructions projetées est limitée à 6,00 mètres sous égout (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse ou plate).
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE 2 AU 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 nouvelles clôtures devront participer à l'animation du paysage en tant qu'élément de composition architecturale. Ces éventuelles clôtures seront constituées :
 - soit de haies vives à feuilles caduques
 - soit de dispositifs à claire-voie, doublés ou non de haies vives à feuilles caduques.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,60 m.

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

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

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

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

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

La zone comporte :

- un secteur Av où seules les constructions et installations liées à l'exploitation de vergers, de vignes et de cultures maraîchères sont autorisées.
- un secteur Ac en partie centrale du village où la hauteur des constructions sera limitée afin de respecter la volumétrie du bâti traditionnel ancien.

Dans les secteurs concernés par les crues de la Nied Française, le premier plancher des constructions autorisées sera réalisé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Le ban communal de Sorbey est concerné en totalité par la « cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de la Moselle », réalisée en avril 2009 par la D.D.E. et le B.R.G.M. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'écologie et du développement durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Enfin, le ban communal est concerné par le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport régional de Lorraine. Le P.E.B. est à consulter et à appliquer pour toute demande se situant dans son périmètre.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions des constructions repérées par une étoile sur le règlement graphique du P.L.U. sont soumises à permis de démolir.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toute construction nouvelle non liée aux activités agricoles ni nécessaire aux services publics ou concourant aux missions de services publics.
2. Les dépôts de véhicules.

3. Les carrières et décharges.
4. Les éoliennes, hormis les éoliennes de moins de 12 mètres de hauteur.
5. Les champs de panneaux photovoltaïques ; par contre, les panneaux solaires intégrés aux bâtiments sont autorisés.
6. Conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

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

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).
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'un ou plusieurs bâtiment(s) agricole(s).
3. A condition d'être liées à une exploitation agricole et situées à proximité de bâtiments agricoles, les constructions à usage de :
 - ferme pédagogique
 - gîte rural
 - ferme auberge
 - centre équestre
 - chambres d'hôte.
4. Pour les constructions existantes à usage autre qu'agricole, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée à condition qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux, excepté pour développer une activité agricole.
5. Les constructions et installations autorisées dans les alinéas précédents à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des massifs boisés classés comme « Plantations à préserver ou à créer ».
6. Les constructions à usage d'habitation autorisées dans les alinéas précédents et situées dans les couloirs de bruit des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit (voir plans de zonage), à condition qu'elles respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

7. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils concourent aux missions de services publics.
8. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes ou cyclables) ou aux fouilles archéologiques.
9. Dans le secteur Av, les constructions et installations diverses à condition qu'elles soient directement liées à l'exploitation de vergers, de vignes ou de cultures maraîchères.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles carrossables ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5,00 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 en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
 - 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 pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie ainsi que les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.
3. Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II – Assainissement

1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si le terrain concerné par ladite construction ou installation est situé dans le périmètre « assainissement collectif » du plan de zonage d'assainissement.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées agricoles

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Le rejet dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel pourra cependant être autorisé en cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
2. Les constructions ou installations doivent respecter une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport au bord de la chaussée des routes départementales.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de 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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions d'habitation autorisées est fixée à 6 mètres.
2. La hauteur des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal est limitée à 3,00 mètres.
3. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux autres constructions autorisées dans la zone (bâtiments agricoles, ouvrages techniques, ...), excepté dans le secteur Ac où aucun bâtiment ne pourra dépasser une hauteur maximale de 6 mètres calculée du terrain naturel avant tout remaniement ou du terrain fini, à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions remarquables repérées par une étoile sur le règlement graphique du P.L.U. sont soumises à permis de démolir. Leur démolition, même partielle, pourra être refusée car ces édifices ont une valeur patrimoniale suffisante pour avoir un très fort impact sur l'identité culturelle et sur le paysage urbain de la commune.
2. 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.
3. Pour les façades, le noir est interdit, ainsi que les couleurs vives claires.

4. Dans un souci d'intégration paysagère, il est conseillé que les bâtiments agricoles de type hangar possèdent un bardage bois en façade.
5. Les nouvelles clôtures devront participer à l'animation du paysage en tant qu'élément de composition architecturale. Ces éventuelles clôtures seront constituées :
 - soit de haies vives à feuilles caduques
 - soit de dispositifs à claire-voie, doublés ou non de haies vives à feuilles caduques.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,60 m.

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les établissements susceptibles d'accueillir du public devront notamment permettre le stationnement et le retournement des cars de tourisme en dehors des voies publiques.

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

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone N comprend trois secteurs spécifiques :

- Nj correspondant à des secteurs de jardins où seuls les abris de jardins, les garages et les piscines sont autorisés,
- Ne correspondant à des secteurs naturels destinés à l'accueil d'équipements publics bien précis,
- Nh correspondant à des secteurs naturels partiellement urbanisés où l'extension des constructions existantes est autorisée, ainsi que les abris de jardins, les garages et les piscines.

Dans les secteurs concernés par les crues de la Nied Française, le premier plancher des constructions autorisées sera réalisé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Le ban communal de Sorbéy est concerné en totalité par la « cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de la Moselle », réalisée en avril 2009 par la D.D.E. et le B.R.G.M. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'écologie et du développement durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel..

Enfin, le ban communal est concerné par le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport régional de Lorraine. Le P.E.B. est à consulter et à appliquer pour toute demande se situant dans son périmètre.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions des constructions repérées par une étoile sur le règlement graphique du P.L.U. sont soumises à permis de démolir.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1. Dans les secteurs Nh : pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension, à condition qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux vers une activité industrielle ou artisanale (excepté pour l'artisanat d'art qui reste autorisé).

Les constructions à usage agricole ainsi que les fermes pédagogiques, gîtes ruraux, fermes auberges, centres équestres et chambres d'hôte, sont autorisés 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.

2. Hors secteurs Nh : pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension, à condition qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux.

3. Les constructions et installations nouvelles à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site naturel.

Dans les secteurs Nj et Nh uniquement, sont également autorisés les garages et les abris de jardin et à animaux domestiques, ainsi que les piscines.

Dans les secteurs Ne uniquement, sont également autorisées les installations et constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la mise en place et à l'exploitation :

- d'aires de jeux, de détente et de loisirs de plein-air,
- d'un cimetière et de ses équipements annexes (à condition toutefois que le cimetière et ses équipements annexes se situent en dehors des zones inondables)
- d'un système de traitement des eaux usées,
- de parkings liés à un de ces équipements publics.

4. Les aires de stationnement pour véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations des sols admises dans la zone.

5. Les constructions autorisées par les alinéas précédents de l'article N2, à condition :

- qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des massifs boisés classés comme « Plantations à préserver ou à créer » (sauf pour les abris de jardin et pour l'extension des constructions existantes)
- qu'elles ne fassent pas obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

6. Les constructions à usage d'habitation autorisées dans les alinéas précédents et situées dans les couloirs de bruit des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit (voir plans de zonage), à condition qu'elles respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.
7. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils concourent aux missions de services publics.
8. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux activités autorisées dans la zone, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes ou cyclables) ou aux fouilles archéologiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pas de prescription.

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 en dehors de tout obstacle (mobiliers urbains, luminaires, coffrets techniques, ...).
 - 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 pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie ainsi que les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.
3. Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

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

1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si le terrain concerné par ladite construction ou installation est situé dans le périmètre « assainissement collectif » du plan de zonage d'assainissement.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées agricoles

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Le rejet dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel pourra cependant être autorisé en cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES 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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas dépasser 40 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal est limitée à 3,00 mètres.
2. La hauteur maximale des autres constructions autorisées est fixée à 6 mètres.
3. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions remarquables repérées par une étoile sur le règlement graphique du P.L.U. sont soumises à permis de démolir. Leur démolition, même partielle, pourra être refusée car ces édifices ont une valeur patrimoniale suffisante pour avoir un très fort impact sur l'identité culturelle et sur le paysage urbain de la commune.
2. 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.
3. Pour les façades, le noir est interdit, ainsi que les couleurs vives claires.
4. Les aires de stockage extérieur devront être masquées depuis les points visibles des voies ouvertes à la circulation automobile.

5. Les nouvelles clôtures devront participer à l'animation du paysage en tant qu'élément de composition architecturale. Ces éventuelles clôtures seront constituées :
- soit de haies vives à feuilles caduques
 - soit de dispositifs à claire-voie, doublés ou non de haies vives à feuilles caduques.
- La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,60 m.
6. Cet article ne s'applique ni en secteur Ne ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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 ou privées. Les établissements susceptibles d'accueillir du public devront notamment permettre le stationnement et le retournement des cars de tourisme en dehors des voies publiques.

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

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

A N N E X E S

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

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

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

Article L230-1

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

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

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

Article L230-2

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

Article L230-3

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

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

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

Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article 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 L230-4

« 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'acquérir dans ces délais. »

Article L230-5

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

Article L230-6

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

2. Définition des espaces boisés classés

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévu à l'article L312-1 du Code Forestier.

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

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

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi N°63.810 du 06 Août 1963.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

3. Définition de la surface hors œuvre et du COS

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

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

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

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

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

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