

# DEPARTEMENT DU BAS –RHIN

## COMMUNE DE ROSSFELD

### ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## REGLEMENT

**PLU APPROUVE PAR DELIBERATION  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**DU 13 MARS 2014**

*Groupement*

**ESPAYS - P. HAUTCOEUR - PLURIS**

Commune de ROSSFELD  
**ELABORATION DU PLU  
P.L.U. APPROUVE**

Vu pour être annexé à  
la délibération du

A Rossfeld, le

Le Maire

Jean-Claude ROHMER

## SOMMAIRE

---

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA .....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB .....</b>	<b>11</b>
<b>CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE .....</b>	<b>18</b>
<b>CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX .....</b>	<b>22</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>27</b>
<b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU .....</b>	<b>27</b>
<b>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU .....</b>	<b>35</b>
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>38</b>
<b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....</b>	<b>38</b>
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....</b>	<b>44</b>
<b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N.....</b>	<b>44</b>
<b>DEFINITIONS.....</b>	<b>51</b>

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

---

### ***Article 1 : Champ d'application territorial du plan***

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de ROSSFELD dans le département du Bas-Rhin.

### ***Article 2 : Division du territoire en zones***

---

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en 8 zones.

La zone urbaine UA comprenant un secteur Uj où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre II du règlement.

La zone urbaine UB comprenant deux secteurs UBa et UBb où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement.

La zone urbaine UE où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement.

La zone urbaine UX où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre II du règlement.

La zone à urbaniser IAU où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement.

La zone à urbaniser IIAU où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement.

La zone agricole A comprenant deux zones AA et Ac où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV du règlement.

La zone naturelle N comprenant sept secteurs N, NE1, NE2, NF, NN, NP et NR où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V du règlement.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

### **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

---

#### **CARACTERE DE LA ZONE<sup>1</sup>**

---

La zone UA regroupe le bâti traditionnel de la commune. Elle comprend un secteur **UJ** (zone de jardins) destiné à conserver des "ilots verts" à l'arrière de certaines zones bâties, Dans la zone UA, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

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

---

##### **Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

###### **En zone UA**

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les habitations légères de loisirs
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
  - Les parcs d'attractions,
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - Les garages collectifs de caravanes,
  - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
  - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
  - Les dépôts incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine,
  - Les étangs, les carrières.

###### **En secteur Uj**

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci dessous, sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations des sols soumises à régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme,
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
  - Les parcs d'attractions,
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - Les garages collectifs de caravanes,
  - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
  - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
  - Les dépôts incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine,
  - Les étangs, les carrières.

---

<sup>1</sup> Extrait du rapport de présentation

## **Article 2 UA : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières**

---

### **En zone UA**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les constructions, les extensions et les aménagements à destination artisanale, industrielle, de bureaux, de commerce compatibles avec le milieu environnant et limitées à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **En secteur Uj**

- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens, à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières,
- Les constructions de bâtiments annexes<sup>2</sup>.

---

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

---

### **Article 3 UA : Accès et voirie**

---

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

#### **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Les voies nouvelles privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux opérations desservies.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

### **Article 4 UA : Desserte par les réseaux**

---

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

---

<sup>2</sup> Voir définition en fin de document

**Assainissement**

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles 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.

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

**Electricité, téléphone, télédiffusion**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

**Article 5 UA : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

**Article 6 UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**Définition du recul et mode de calcul**

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

**Dispositions générales**

Dans le cas des implantations situées en bordure des voies et emprises publiques, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul maximal de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le cas des implantations :

- de constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- de constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant,
- de constructions annexes,

un recul minimal de 5 mètres à partir de l'emprise de la voie publique devra être respecté.

### **Dispositions particulières**

Les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et infrastructures, tels que les postes de transformation électrique ainsi que les constructions ouvertes sur trois cotés (carport, abris à vélos...) peuvent être implantées avec un recul compris entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

## **Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Définition du retrait et mode de calcul**

Le retrait est la distance comptée horizontalement du nu de la façade, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les débords de toiture ni les parties totalement enterrées des constructions.

### **Dispositions générales**

Les constructions seront implantées :

- soit sur limite séparative,
- soit en léger recul de 0,60 mètre maximum : ce léger recul pourra être imposé en vue du maintien du "Schlupf" (pratique traditionnelle régionale de construction quant à la non-mitoyenneté de deux constructions)
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Sur une profondeur de 30 mètres à partir de la voie publique, les constructions doivent respecter sur au moins une limite latérale l'une des conditions suivantes :

- implantation sur limite séparative ;
- implantation en léger recul de 0,60 mètre.

**Dispositions particulières**

Les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et infrastructures, tels que les postes de transformation électrique peuvent être implantées à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 1 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

**Dispositions particulières aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres des berges de la Zembs,
- 3 mètres des berges des autres cours d'eau.

Les extensions des constructions existantes non conformes à la règle ci-dessus à la date d'approbation du P.L.U. sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de l'emprise au sol.

**Article 8 UA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

**Article 9 UA : Emprise au sol**

---

**En zone UA**

Non réglementé

**En secteur Uj**

L'emprise au sol cumulée des constructions annexes est limitée à 30 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**Article 10 UA : Hauteur des constructions**

---

**Définition de la hauteur et mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation des bâtiments.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.



## **Dispositions générales**

### **En zone UA**

La hauteur des constructions nouvelles est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres
  - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
  
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 8 mètres.

### **En secteur Uj**

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres hors tout.

## **Dispositions particulières**

Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

### **Article 11 UA : Aspect extérieur**

---

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

### **Constructions**

Il est rappelé que la nappe phréatique peut atteindre + 159 NGF et que toute construction en-dessous de ce niveau doit tenir compte de la présence de l'eau souterraine.

### **Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre à partir du terrain naturel avant remblaiement.

### **Article 12 UA : Stationnement**

---

## **Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur

nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

### **Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

Le nombre des places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions et est celui prévu au tableau ci-après.

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation :</u> - Jusqu'à 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher - Au-delà de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher et par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher - le nombre maximal de places de stationnement exigé est fixé à 3 par logement	1 place 1 place supplémentaire
<u>Bureaux / commerce / artisanat/ industrie:</u> • Par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
<u>Hébergement hôtelier/ exploitation agricole/ équipements publics ou d'intérêt collectif</u>	selon besoins

### **Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

⇒ *Pour les changements de destination*

En cas de changement de destination, le nombre de places exigées et celui prévu au tableau ci-dessus.

⇒ *Pour les extensions et travaux de réhabilitation :*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher des lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

### **Article 13 UA : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 30% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

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

### **Article 14 UA : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE<sup>3</sup>**

---

*La zone UB, comprenant deux secteurs UBa et UBb, à vocation principalement résidentielle correspond aux extensions récentes de la commune.*

*Dans la zone UB, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.*

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

---

#### **Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
  - Les parcs d'attractions,
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - Les garages collectifs de caravanes,
  - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
  - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
  - Les dépôts incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine,
  - Les étangs, les carrières.

#### **Article 2 UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

- Les constructions, les extensions et les aménagements à destination artisanale, industrielle, de bureaux, de commerce, compatibles avec le milieu environnement et limitées à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

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

---

#### **Article 3 UB : Accès et voirie**

---

##### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

---

<sup>3</sup> Extrait du rapport de présentation

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

### **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

La chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

La longueur des voies nouvelles en impasse est limitée à 40 mètres.

## **Article 4 UB : Desserte par les réseaux**

---

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **Assainissement**

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées domestiques :*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles 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.

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

**Electricité, téléphone, télédiffusion**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

**Article 5 UB : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

**Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**Définition du recul et mode de calcul**

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

**Dispositions générales**

⇒ *En secteur UBA*

Sauf dispositions contraires figurant au plan, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

⇒ *En secteur UBB*

Sauf dispositions contraires figurant au plan, les nouvelles constructions doivent être implantées sur 60% de la longueur de la façade avec un recul maximal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

⇒ *Dans toute la zone*

Dans le cas des implantations :

- de constructions à planter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- de constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant,
- de constructions annexes,

un recul minimal de 5 mètres à partir de l'emprise de la voie publique devra être respecté.

**Dispositions particulières :**

Les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et infrastructures, tels que les postes de transformation électrique ainsi que les constructions ouvertes sur trois cotés (carport, abris à vélos...) peuvent être implantées avec un recul compris entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

**Dispositions particulières aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres des berges de la Zombs,
- 3 mètres des berges des autres cours d'eau.

Les extensions des constructions existantes non conformes à ces règles à la date d'approbation du P.L.U. sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de l'emprise au sol.

**Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Définition du retrait et mode de calcul**

Le retrait est la distance comptée horizontalement du nu de la façade, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les débords de toiture ni les parties totalement enterrées des constructions.

**Dispositions générales****Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière**

Les constructions seront implantées :

- soit sur limite,
- soit en léger recul de 0,60 mètre maximum,
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

**Au-delà d'une profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière**

Les constructions seront implantées :

- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres ;
- soit sur limite séparative ou en léger recul de 0,60 mètre maximum, à condition que la hauteur de la construction au droit de la limite séparative soit au plus égale à 2,50 mètres. De plus, si le bâtiment à implanter sur la limite séparative comporte une toiture, celle -ci ne pourra présenter une pente de plus de 45°.

**Dispositions particulières**

Les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et infrastructures, tels que les postes de transformation électrique peuvent être implantées à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 1 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

### **Dispositions particulières aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres des berges de la Zembs,
- 3 mètres des berges des autres cours d'eau.

Les extensions des constructions existantes non conformes à ces règles à la date d'approbation du P.L.U. sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de l'emprise au sol.

### **Article 8 UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës.

### **Article 9 UB : Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

### **Article 10 UB : Hauteur des constructions**

---

#### **Définition de la hauteur et mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation des bâtiments.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

#### **Dispositions générales**

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres
  - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 8 mètres.

### **Article 11 UB : Aspect extérieur**

---

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

### **Constructions**

Le niveau de l'entrée principale des constructions devra être situé au maximum à 1 mètre au-dessus du niveau de la voie publique.

Il est rappelé que la nappe phréatique peut atteindre + 159 NGF et que toute construction en-dessous de ce niveau doit tenir compte de la présence de l'eau souterraine.

### **Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, est fixée à 1,80 mètre à partir du terrain naturel avant remblaiement.

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm.

Des clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

## **Article 12 UB : Stationnement**

### **Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

### **Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

Le nombre des places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions et est celui prévu au tableau ci-après.

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
<b>Habitation<sup>4</sup> :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jusqu'à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Au-delà de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- le nombre maximal de places de stationnement exigé est fixé à 3 par logement</li> </ul>	1 place 1 supplémentaire
<b>Bureaux / commerce / artisanat / industrie :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	1 place
<b>Hébergement hôtelier / équipements publics ou d'intérêt collectif:</b>	selon besoins

<sup>4</sup> Les constructions annexes ne sont pas prises en compte.



### **Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

⇒ *Pour les changements de destination*

En cas de changement de destination, le nombre de places exigées et celui prévu au tableau ci-dessus.

⇒ *Pour les extensions et travaux de réhabilitation :*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher des lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

### **Article 13 UB : Espaces libres et plantations**

---

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

---

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

---

#### **Article 14 UB : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non règlementé

## **CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE<sup>5</sup>**

---

*La zone UE correspond aux zones d'équipements d'intérêt collectif. Elle est occupée principalement par des équipements publics communaux.*

*Dans la zone UE, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.*

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

---

#### **Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles admises sous conditions à l'article 2 UE ci-dessous.

#### **Article 2 UE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement à condition d'être ouvertes au public,
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.

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

---

#### **Article 3 UE : Accès et voirie**

---

##### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions

##### **Voirie**

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de

---

<sup>5</sup> Extrait du rapport de présentation

lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

#### **Article 4 UE : Desserte par les réseaux**

---

##### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

##### **Assainissement**

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles 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.

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

##### **Electricité, téléphone, télédiffusion**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

#### **Article 5 UE : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

#### **Article 6 UE : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

##### **Définition du recul et mode de calcul**

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

##### **Dispositions générales**

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite de la voie publique.

### **Dispositions particulières**

Les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et infrastructures, tels que les postes de transformation électrique peuvent être implantées avec un recul compris entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, et chemins, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

## **Article 7 UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Définition du retrait et mode de calcul**

Le retrait est la distance comptée horizontalement du nu de la façade, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les débords de toiture ni les parties totalement enterrées des constructions.

### **Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à 1,90 mètre.

### **Dispositions particulières**

Les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et infrastructures, tels que les postes de transformation électrique peuvent être implantées à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 1 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

### **Dispositions particulières aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres des berges de la Zembs,
- 3 mètres des berges des autres cours d'eau.

Les extensions des constructions existantes non conformes à ces règles à la date d'approbation du P.L.U. sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de l'emprise au sol.

## **Article 8 UE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës.

**Article 9 UE : Emprise au sol**

---

Non réglementé.

**Article 10 UE : Hauteur des constructions**

---

Non réglementé.

**Article 11 UE : Aspect extérieur**

---

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

**Article 12 UE : Stationnement**

---

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

**Article 13 UE : Espaces libres et plantations**

---

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

---

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

---

**Article 14 UE : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE<sup>6</sup>**

---

*La zone UX est principalement destinée à l'implantation d'activités.*

*Dans la zone UX, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.*

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

---

#### **Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'hébergement hôtelier,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
  - Les parcs d'attractions,
  - Les garages collectifs de caravanes,
  - Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée,
  - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
  - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
  - Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant,
  - Les étangs, les carrières.

#### **Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Non réglementé

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

---

#### **Article 3 UX : Accès et voirie**

---

##### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

---

<sup>6</sup> Extrait du rapport de présentation

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

**Voirie :**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

**Article 4 UX : Desserte par les réseaux**

---

**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

**Assainissement**

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles 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.

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

**Electricité, téléphone, télédiffusion**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

**Article 5 UX : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6 UX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Définition du recul et mode de calcul**

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

### **Dispositions générales :**

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

### **Dispositions particulières :**

Les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et infrastructures, tels que les postes de transformation électrique peuvent être implantées avec un recul compris entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

## **Article 7 UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Définition du retrait et mode de calcul**

Le retrait est la distance comptée horizontalement du nu de la façade, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les débords de toiture ni les parties totalement enterrées des constructions.

### **Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite,
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à 2 mètres.

### **Dispositions particulières :**

Les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et infrastructures, tels que les postes de transformation électrique peuvent être implantées à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 1 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.



***Article 8 UX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

---

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

***Article 9 UX : Emprise au sol***

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

***Article 10 UX : Hauteur des constructions***

---

**Définition de la hauteur et mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation des bâtiments.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminée, silo, tour de fabrication) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

**Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est limitée à 14 mètres.

***Article 11 UX : Aspect extérieur***

---

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

***Article 12 UX : Stationnement***

---

**Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

***Article 13 UX : Espaces libres et plantations***

---

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 30% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales et plantés.

---

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

---

**Article 14 UX : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

### **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU**

---

#### **CARACTERE DE LA ZONE<sup>7</sup>**

---

*La zone IAU correspond à une zone d'extension à dominante résidentielle qui devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.*

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

---

##### **Article 1 IAU : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Lorsqu'elles ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 ci-dessous ou au document « orientations d'aménagement et de programmation »,
- Et dans tous les cas les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 et respectant les diverses conditions qui y sont fixées :
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt,
  - Les habitations légères de loisir,
  - Les abris à animaux,
  - Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
    - Les parcs d'attractions,
    - Les garages collectifs de caravanes,
    - Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée,
    - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
    - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
    - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant,
    - Les étangs, les carrières.

---

<sup>7</sup> Extrait du rapport de présentation

## **Article 2 IAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

1. Occupations et installations non soumises aux conditions d'urbanisation de la zone :
  - Les voiries publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.
  
2. Conditions de l'urbanisation :
  - L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre ou après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - A moins que la zone ne soit d'une superficie inférieure à 1 hectare, chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.
  - Chaque opération doit porter sur l'ensemble de la zone ou de la phase prévue (cf. Orientations d'aménagement et de programmation).  
Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.  
En cas de reliquats multiples, chacun est traité de la même manière en application de la règle indiquée ci-dessus.
  - La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
  - La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.
  
3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales sous réserve de respecter également les conditions d'urbanisation définies ci-dessus (point 2) :
  - Les constructions des activités à destination artisanale, industrielle, de bureaux, de commerce limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière, à condition d'être compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone,

---

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **Article 3 IAU : Accès et voirie**

---

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

#### **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

La chaussée des voies ouvertes à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse sont interdites sur l'ensemble de l'opération. Cette disposition ne s'applique pas pour les voies dont le bouclage est prévu dans une des tranches ultérieures.

### **Article 4 IAU : Desserte par les réseaux**

---

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

#### **Assainissement**

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées domestiques :*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles 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.

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

### **Electricité, téléphone, télédiffusion**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### **Article 5 IAU : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

### **Article 6 IAU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **Définition du recul et mode de calcul**

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

#### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant au plan, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul maximal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies nouvelles privées réalisées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans le cas des implantations :

- de constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- de constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant,
- de constructions annexes,

un recul minimal de 5 mètres à partir de l'emprise de la voie publique devra être respecté.

#### **Dispositions particulières**

Les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et infrastructures, tels que les postes de transformation électrique ainsi que les constructions ouvertes sur trois cotés (carport, abris à vélos...) peuvent être implantées avec un recul compris entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

**Dispositions particulières aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres des berges de la Zembs,
- 3 mètres des berges des autres cours d'eau.

Les extensions des constructions existantes non conformes à ces règles à la date d'approbation du P.L.U. sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de l'emprise au sol.

**Article 7 IAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

---

**Définition du retrait et mode de calcul**

Le retrait est la distance comptée horizontalement du nu de la façade, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les débords de toiture ni les parties totalement enterrées des constructions.

**Dispositions générales**

Les constructions seront implantées :

- Soit sur limite,
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

**Dispositions particulières**

Les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et infrastructures, tels que les postes de transformation électrique peuvent être implantées à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 1 mètre.

**Article 8 IAU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës.

**Article 9 IAU : Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

## **Article 10 IAU : Hauteur des constructions**

---

### **Définition de la hauteur et mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation des bâtiments.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

### **Dispositions générales**

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres
  - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 8 mètres.

## **Article 11 IAU : Aspect extérieur**

---

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

### **Constructions**

Le niveau de l'entrée principale des constructions devra être situé au maximum à 1 mètre au-dessus du niveau de la voie publique.

Il est rappelé que la nappe phréatique peut atteindre + 159 NGF et que toute construction en-dessous de ce niveau doit tenir compte de la présence de l'eau souterraine.

### **Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, est fixée à 1,80 mètre à partir du terrain naturel avant remblaiement.

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm.



Des clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

## **Article 12 IAU : Stationnement**

### **Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

### **Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

Le nombre des places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions et est celui prévu au tableau ci-après.

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
<b>Habitation<sup>8</sup> :</b> - Jusqu'à 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher - Au-delà de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher et par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher - le nombre maximal de places de stationnement exigé est fixé à 3 par logement	1 place 1 place supplémentaire
<b><u>Bureaux / commerce / artisanat / industrie / hébergement hôtelier / constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif:</u></b>	selon besoins

### **Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

⇒ *Pour les changements de destination*

En cas de changement de destination, le nombre de places exigées et celui prévu au tableau ci-dessus.

⇒ *Pour les extensions et travaux de réhabilitation :*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher des lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

<sup>8</sup> Les constructions annexes ne sont pas prises en compte

***Article 13 IAU : Espaces libres et plantations***

---

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

---

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

---

***Article 14 IAU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)***

---

Non règlementé

## **CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE<sup>9</sup>**

---

*La zone IIAU correspond à des zones d'extensions à dominante résidentielle qui ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après une modification du P.L.U.*

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

---

#### **Article 1 IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le code d'urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci dessous.

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdites de plus les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
  - o Les parcs d'attractions,
  - o Les garages collectifs de caravanes,
  - o Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée,
  - o L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
  - o Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
  - o Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant,
  - o Les étangs, les carrières.

#### **Article 2 IIAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

1 Occupations et installations non soumises aux conditions d'urbanisation de la zone :

- Les voiries publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement futur cohérent de la zone,

---

<sup>9</sup> Extrait du rapport de présentation

## 2 Conditions de l'urbanisation :

- En l'état actuel, la zone IIAU n'est pas urbanisable. Pour être urbanisable, elle devra faire l'objet d'une modification ou révision du P.L.U.

---

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **Article 3 IIAU : Accès et voirie**

---

#### **Accès**

Sans objet

#### **Voirie**

Sans objet

### **Article 4 IIAU : Desserte par les réseaux**

---

#### **Alimentation en eau potable**

Sans objet

#### **Assainissement**

Sans objet

#### **Electricité, téléphone, télédiffusion**

Sans objet

### **Article 5 IIAU : Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet

### **Article 6 IIAU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et infrastructures, tels que les postes de transformation électrique peuvent être implantées avec un recul compris entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

### **Article 7 IIAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

#### **Dispositions particulières**

Les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et infrastructures, tels que les postes de transformation électrique peuvent être implantées à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 1 mètre.

***Article 8 IIAU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

---

Sans objet

***Article 9 IIAU : Emprise au sol***

---

Sans objet

***Article 10 IIAU : Hauteur des constructions***

---

Sans objet

***Article 11 IIAU : Aspect extérieur***

---

Sans objet

***Article 12 IIAU : Stationnement***

---

Sans objet

***Article 13 IIAU : Espaces libres et plantations***

---

Sans objet

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

---

***Article 14 IIAU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)***

---

Sans objet

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

---

### **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

---

#### **CARACTERE DE LA ZONE<sup>10</sup>**

---

*La zone agricole recouvre des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, que cette richesse soit de nature agronomique, biologique ou économique.*

*Elle comprend des secteurs AA inconstructibles et différents secteurs Ac où sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole.*

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

---

##### **Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

###### **Tous secteurs**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdites les installations, ouvrages et travaux suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :

- Les parcs d'attractions,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée,
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
- Les dépôts de toute nature, à l'exception du dépôt de fourrage et du stockage de bois,
- Les étangs, les carrières.

###### **Dans les secteurs délimités au titre de Natura 2000**

- Les abris à animaux

---

<sup>10</sup> Extrait du rapport de présentation

**Dans les secteurs situés dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable "Forage de Rossfeld"**

Sont interdits :

- L'implantation de canalisations de produits liquides toxiques,
- L'implantation de stockage d'hydrocarbures,
- L'implantation d'ouvrages de transport d'eaux usées industrielles,
- L'implantation d'ouvrages le transport d'eaux usées domestiques dans un rayon de 100 mètres autour du captage,
- La construction ou la modification des voies de communication,
- Les abris à animaux.

**Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

**En zones Aa et Ac**

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les abris à animaux nécessaires à l'activité agricole limités à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens.

**En zone Ac**

- Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur les lieux est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole.

**Dans les secteurs situés dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable "Forage de Rossfeld"**

Sont réglementés :

- L'implantation d'ouvrages de transport d'eaux usées domestiques au delà d'un rayon de 100 mètres autour du captage,
- L'ouverture et le remblaiement d'excavations.

---

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article 3 A : Accès et voirie**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions.

## **Article 4 A : Desserte par les réseaux**

---

### **Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

### **Assainissement**

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

#### *⇒ Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément au règlement général d'assainissement et de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement sur le réseau public en cas de son éventuelle réalisation.

#### *⇒ Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées 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 à la réglementation en vigueur.

#### *⇒ Eaux pluviales :*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

### **Electricité, téléphone, télédiffusion**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5 A : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.



## **Article 6 A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **Définition du recul et mode de calcul**

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

### **Dispositions générales :**

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

### **Dispositions particulières :**

Les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et infrastructures, tels que les postes de transformation électrique peuvent être implantées avec un recul compris entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

## **Article 7 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **Définition du retrait et mode de calcul**

Le retrait est la distance comptée horizontalement du nu de la façade, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les débords de toiture ni les parties totalement enterrées des constructions.

### **Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

### **Dispositions particulières :**

Les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et infrastructures, tels que les postes de transformation électrique peuvent être implantées à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 1 mètre.

### **Dispositions particulières aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres des berges de la Zembs,
- 3 mètres des berges des autres cours d'eau.

Les extensions des constructions existantes non conformes à ces règles à la date d'approbation du P.L.U. sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de l'emprise au sol.

## **Article 8 A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

### **Article 9 A : Emprise au sol**

---

Non réglementé

### **Article 10 A : Hauteur des constructions**

---

#### **Définition de la hauteur et mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation des bâtiments.

#### **Dispositions générales**

##### En zone Ac

⇒ *Bâtiment agricole*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut des constructions.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques à vocation agricole (silos, séchoirs, etc...)

⇒ *Bâtiment à usage d'habitation*

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres
  - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 8 mètres.

##### En zone Aa

⇒ *Abri à animaux :*

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut de la toiture.

### **Article 11 A : Aspect extérieur**

---

Les exhaussements de sol liés aux constructions ne pourront excéder 1,00 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les abris à animaux nécessaires à l'activité agricole devront respecter les prescriptions architecturales suivantes :

- Absence de baie,
- Fermeture de la construction sur trois côtés au plus,
- Sol en terre battue.

***Article 12 A : Stationnement***

---

Sans objet

***Article 13 A : Espaces libres et plantations***

---

Des haies champêtres seront plantées pour masquer les aires destinées au dépôt et au stockage permanent.

---

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

---

***Article 14 A : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)***

---

Sans objet.

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

---

### **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N**

---

#### **CARACTERE DE LA ZONE<sup>11</sup>**

---

*La zone N correspond aux espaces naturels ou forestiers, équipés ou non qui, compte tenu de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt de l'existence d'une exploitation forestière ou encore du caractère naturel de ces espaces, doivent être préservés.*

*Elle comprend des secteurs naturels et différents secteurs N de taille et de capacité limitée :*

- *les secteurs NE1 et NE2 occupés par des constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs*
- *le secteur NF (forêts) où sont autorisées les installations nécessaires à l'exploitation forestière.*
- *le secteur NN partiellement construit situé en Natura 2000.*
- *le secteur NP regroupant des espaces de prairies aux abords du village et dans des secteurs situés en Natura 2000.*
- *le secteur NR (ruisseaux) situé à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, identifiés au titre de Natura 2000.*

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

---

##### **Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

###### **Tous secteurs :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdites les installations, ouvrages et travaux suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :

- Les parcs d'attractions,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée,
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

---

<sup>11</sup> Extrait du rapport de présentation

- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
- Les dépôts de toute nature, à l'exception du dépôt de fourrage et du stockage de bois,
- Les étangs, les carrières.

**En secteur Nr :**

Est interdite

- La reconstruction après sinistre

**Dans les secteurs situés dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable "Forage de Rossfeld"**

Sont interdits :

- L'implantation de canalisations de produits liquides toxiques,
- L'implantation de stockage d'hydrocarbures,
- L'implantation d'ouvrages de transport d'eaux usées industrielles,
- L'implantation d'ouvrages le transport d'eaux usées domestiques dans un rayon de 100 mètres autour du captage,
- La construction ou la modification des voies de communication,
- Les abris à animaux.

**Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

**Tous secteurs :**

- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les constructions nécessaires, à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.

**En secteur N:**

- L'aménagement des constructions dans le volume existant sans changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

**En secteur NE1:**

- Les extensions des constructions liées à l'étang de pêche à condition que l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ne soit pas augmentée de plus de 30 m<sup>2</sup>.

**En secteur NE2:**

- Les constructions liées aux activités sportives et de loisirs d'une emprise au sol maximale de 600 m<sup>2</sup> sur la totalité du secteur de zone à la date de l'approbation du P.L.U.

**En secteur Nr:**

- Les installations nécessaires à l'exploitation forestière.

**En secteur Nn:**

- Les extensions des constructions à condition que l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ne soit pas augmentée de plus de 30 m<sup>2</sup>.
- Les constructions annexes d'une emprise maximale cumulée de 30 m<sup>2</sup> par unité foncière,
- Les aires de stationnement à condition de ne pas créer de surfaces imperméables et d'éviter les remblais par rapport au terrain naturel.

**En secteur NP à l'exception des secteurs délimités au titre de Natura 2000:**

- Les abris à animaux nécessaires à l'activité agricole limités à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.

**Dans les secteurs situés dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable "Forage de Rossfeld"**

Sont réglementés :

- L'implantation d'ouvrages de transport d'eaux usées domestiques au delà d'un rayon de 100 mètres autour du captage,
- L'ouverture et le remblaiement d'excavations.

---

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**


---

**Article 3 N : Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès.

**Article 4 N : Desserte par les réseaux****Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

### **Assainissement**

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées domestiques :*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément au règlement général d'assainissement et de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement sur le réseau public en cas de son éventuelle réalisation.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

Les eaux usées 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 à la réglementation en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

### **Electricité, téléphone, télédiffusion**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### **Article 5 N : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

### **Article 6 N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **Définition du recul et mode de calcul**

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

#### **Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

**Dispositions particulières :**

Les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et infrastructures, tels que les postes de transformation électrique peuvent être implantées avec un recul compris entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

**Dispositions particulières aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres des berges de la Zembs,
- 3 mètres des berges des autres cours d'eau.

Les extensions des constructions existantes non conformes à ces règles à la date d'approbation du P.L.U. sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de l'emprise au sol.

**Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Définition du retrait et mode de calcul**

Le retrait est la distance comptée horizontalement du nu de la façade, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les débords de toiture ni les parties totalement enterrées des constructions.

**Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées soit sur limite, soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à 3 mètres.

**Dispositions particulières :**

Les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et infrastructures, tels que les postes de transformation électrique peuvent être implantées à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 1 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

**Article 8 N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé



## **Article 9 N : Emprise au sol**

---

### **En secteur Nn**

L'emprise au sol des constructions annexes est limitée à 30 m<sup>2</sup>.

### **En secteur Np à l'exception des secteurs délimités au titre de Natura 2000:**

L'emprise au sol des abris à animaux nécessaires à l'activité agricole est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

## **Article 10 N : Hauteur des constructions**

---

### **Définition de la hauteur et mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

### **En secteur Nn et Ne**

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres
  - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 8 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au point le plus haut de la construction.

### **En secteur Np**

- Abris à animaux :
  - La hauteur de la construction ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut de la toiture.

## **Article 11 N : Aspect extérieur**

---

Les abris à animaux nécessaires à l'activité agricole devront respecter les prescriptions architecturales suivantes :

- Absence de baie
- Fermeture de la construction sur trois côtés au plus
- Sol en terre battue.

## **Article 12 N : Stationnement**

---

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur

nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

***Article 13 N : Espaces libres et plantations***

---

Aux abords des constructions, les espaces libres seront aménagés et entretenus

---

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

---

***Article 14 N : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)***

---

Sans objet.

## **DEFINITIONS**

---

### **Annexes**

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin et les abris à bois, à l'exclusion de tous les locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale ou contigüe à celle-ci.

### **Extensions**

Les constructions de faible emprise communiquant avec la construction principale (garage attenant, véranda) sont considérées comme des extensions et non comme des annexes.