



# COMMUNE DE LUTZELBOURG

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Décembre 2010

## LE RÈGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme **arrêté** par  
délibération du Conseil de Municipal  
en date du 25 janvier 2011

Le Maire,

**PERRY Bernard**

# TABLE DES MATIERES

<b>TITRE I Dispositions Générales .....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II Dispositions applicables aux zones urbaines.....</b>	<b>4</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	5
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	12
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	19
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ.....	25
CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....	29
<b>TITRE III Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>	<b>36</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUX.....	37
<b>TITRE IV Dispositions applicables aux zones agricoles .....</b>	<b>44</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	45
<b>TITRE V Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.....</b>	<b>51</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	52

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

---

Le présent règlement s'applique au territoire de LUTZELBOURG dans le département de la Moselle, tel qu'il est défini par le plan de zonage annexé au règlement.

## Article 2 : Division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 7 zones :

- la **zone urbaine UA**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement,
- la **zone urbaine UB**, s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement,
- la **zone urbaine UC**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement,
- la **zone urbaine UJ**, où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre II du règlement,
- la **zone urbaine UX**, où s'appliquent les dispositions du chapitre V du titre II du règlement,
- la **zone à urbaniser IAUX** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement,
- la **zone agricole A**, comprenant les secteurs de zone **Asp** et **Aspc**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement,
- la **zone naturelle et forestière N**, comprenant les secteurs de zone **Nt**, **Ns** et **Nc**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement.

## Article 3 : Adaptations mineures

---

Les règles et servitudes définies par le présent PLU 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.

## Article 4 : Définitions

---

La définition de la SHON (Surface hors œuvre nette) est donnée par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

La définition du C.O.S. (coefficient d'occupation des sols) est énoncée à l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre ancien de LUTZELBOURG, regroupant principalement des constructions anciennes relativement homogènes.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte puisqu'elle concentre de l'habitat, et une partie des équipements publics. Elle peut également accueillir des activités sous certaines conditions.

La zone UA comporte un secteur de zone UAa correspondant à un faubourg ancien du village, qui présente des caractéristiques architecturales et urbaines relativement hétérogènes et différentes du centre historique.

## Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

---

- Les constructions et installations agricoles,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toutes natures à ciel ouvert, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2UA,
- les étangs, les carrières ou décharges,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravaning,
- les parcs d'attractions permanents,
- les caravanes isolées.

### Article 2 UA : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

---

- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, de services et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitations, c'est-à-dire qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,

- les dépôts de véhicules liés à une activité admise dans la zone et sous condition d'être compatible avec la proximité d'habitations,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques,
- les garages collectifs de caravanes sous conditions d'être réalisés à l'intérieur d'un bâtiment,
- les constructions situées dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, repérés par un graphisme particulier au plan de règlement, sous conditions d'être édifiées sans sous-sols.

## **Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol**

Article 3 UA : Accès et voirie

---

### **Voirie**

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise

### **Accès**

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

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

**Erreur ! Liaison incorrecte.**

Article 4 UA : Desserte par les réseaux

---

### **Eau potable**

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

## **Assainissement**

- **Eaux usées domestiques:**

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

- **Eaux usées non domestiques :**

Les eaux usées non domestiques 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 :**

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

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

## **Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

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

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

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

Article 5 UA : Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

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

---

## **Dispositions générales**

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

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

**Dans le secteur UAa**, les constructions doivent être implantées à une distance comprise entre l'alignement et une distance maximale de 5 mètres mesurée depuis la limite des voies et emprises publiques.

### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

- aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure, où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux équipements publics et collectifs.

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

---

### **Dispositions générales**

Sur une profondeur de 10 mètres comptée depuis les limites d'emprises publiques, les constructions doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.

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

**Dans le secteur UAa**, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Dispositions particulières**

Ces règles pas ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux équipements publics et collectifs.

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

---

Non réglementé.

#### Article 9 UA : Emprise au sol

---

##### **Mode de calcul**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.

##### **Dispositions générales**

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

##### **Dispositions particulières**

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières inférieures à 400 m<sup>2</sup>.

#### Article 10 UA : hauteur des constructions

---

##### **Mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

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

##### **Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage.

##### **Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas à l'aménagement, à la transformation ni à l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas ces dispositions à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### Article 11 UA : Aspect extérieur

---

##### **Les remblais :**

Les constructions devront s'insérer dans la pente. Les mouvements de terrain (remblais et déblais) sont interdits en dehors de l'emprise des constructions. Toutefois, des mouvements de terrain (remblais et déblais) de 0,50 mètres maximum par rapport au terrain naturel sont autorisés pour l'aménagement de terrasses extérieures.

Seuls les déblais sont autorisés sur l'emprise des constructions.

**Les toitures** des volumes principaux des bâtiments auront deux pans principaux symétriques et devront avoir des pentes comprises entre 25° et 35°. Les quarts de croupe ainsi que les pans cassés (coyaux) sont autorisés. Les constructions pourront être traitées avec des débords de toiture.

Le faitage des constructions situées en première ligne devra être parallèle à la voie. Cette disposition ne s'applique pas au secteur de zone UAa.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures :

- aux abris de jardin ;
- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

**Les couvertures** seront constituées de tuiles ou de matériaux dont la coloration et l'aspect rappelleront la tuile en terre cuite naturelle ou tout autre matériau naturel de couverture. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux dispositifs de production d'énergie renouvelable.

**Couleur des façades** : l'utilisation de couleurs vives est interdite.

**Les clôtures** végétales devront être constituées de plusieurs essences.

#### Article 12 UA : Stationnement des véhicules

---

##### **Dispositions générales**

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5,00 m.

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

Article 13 UA : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

---

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 400 m<sup>2</sup>.

Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

### ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

Article 14 UA : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **Caractère de la zone**

La zone UB est une zone urbaine déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances. La zone UB correspond aux extensions urbaines récentes.

### **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

---

- Les constructions et installations agricoles,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de déchets de toutes natures,
- les étangs, les carrières ou décharges,
- les terrains de camping aménagés,
- les terrains de caravaning,
- les parcs d'attractions permanents,
- les caravanes isolées
- les garages collectifs de caravanes

#### Article 2 UB : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

---

- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, de services et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitations, c'est-à-dire qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)
- les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- les dépôts de véhicules liés à une activité admise dans la zone et sous condition d'être compatible avec la proximité d'habitations,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques,
- les constructions situées dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, repérés par un graphisme particulier au plan de règlement, sous conditions d'être édifiées sans sous-sols.

## **Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol**

Article 3 UB : Accès et voirie

---

### **Voirie**

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise

### **Accès**

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

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

**Erreur ! Liaison incorrecte.**

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

---

### **Eau potable**

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

### **Assainissement**

- **Eaux usées domestiques:**

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

- **Eaux usées non domestiques :**

Les eaux usées non domestiques 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 :**

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public  
En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

### **Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

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

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

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

#### Article 5 UB : Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

#### Article 6 UB : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance comprise entre l'alignement et une profondeur maximale de 7 mètres mesurés depuis la limite des voies et emprises publiques.

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

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

### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

- aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant,
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure, où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux équipements publics et collectifs.

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

---

### **Dispositions générales**

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 inférieur à 3 mètres.

Dans le cas de parcelles divisées à l'arrière par une limite de zone, c'est la limite de zone qui sera prise en compte pour l'application de cette disposition.

### **Dispositions particulières**

Ces règles pas ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux équipements publics et collectifs.

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

---

Non réglementé.

## Article 9 UB : Emprise au sol

---

### **Mode de calcul**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.

### **Dispositions générales**

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

### **Dispositions particulières**

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières inférieures à 400 m<sup>2</sup>.

## Article 10 UB : hauteur des constructions

---

### **Mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

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

### **Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage.

### **Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Cette règle ne s'applique pas à l'aménagement, à la transformation ni à l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas ces dispositions, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

## Article 11 UB : Aspect extérieur

---

### **Les remblais :**

Les constructions devront s'insérer dans la pente. Les mouvements de terrain (remblais et déblais) sont interdits en dehors de l'emprise des constructions. Toutefois, des mouvements de terrain (remblais et déblais) de 0,5 mètres maximum par rapport au terrain naturel sont autorisés pour l'aménagement de terrasses extérieures.

Seuls les déblais sont autorisés sur l'emprise des constructions.

**Les toitures** des volumes principaux des bâtiments auront deux pans principaux symétriques et devront avoir des pentes comprises entre 25° et 35°.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures :

- aux abris de jardin ;
- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

**Les couvertures** seront constituées de tuiles ou de matériaux dont la coloration et l'aspect rappelleront la tuile en terre cuite naturelle ou tout autre matériau naturel de couverture. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux dispositifs de production d'énergie renouvelable.

**Couleur des façades** : l'utilisation de couleurs vives est interdite.

**Les clôtures** végétales devront être constituées de plusieurs essences.

### **Dispositions générales**

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5,00 m.

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

### **Normes de stationnement**

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES (1)
<p><b>Constructions à usage d'habitation (individuelle ou collective)</b></p> <p>- par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (à défaut de plancher)</p>	1
<p><b>Constructions à usage d'habitation</b></p> <p>- Par logement :</p> <p>    ▫ de 3 pièces ou moins</p> <p>Au moins une des places imposées devra être aménagée en surface non close.</p>	2
<p>    ▫ de 4 pièces et plus</p> <p>Au moins deux des places imposées devront être aménagées en surface non close.</p>	3
<p><b>Bureaux et services (2)</b></p> <p>- Nombre de places pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net pour les employés et visiteurs</p>	1
<p><b>Commerces (2)</b></p> <p>- Nombre de place par tranche de 100 m<sup>2</sup> hors œuvre net (vente + réserve)</p> <p>    ▫ de 0 à 100 m<sup>2</sup></p> <p>    ▫ de 100 à 500 m<sup>2</sup></p>	3 5
<p><b>Hôtels et restaurants et gîtes ruraux</b></p> <p>- Pour 1 chambres d'hôtels</p> <p>- Pour 12 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, café ou brasserie</p>	1 1
<p><b>Equipement d'enseignement</b></p> <p>- Nombre de places par classe construite</p>	1
<p><b>Equipements exceptionnels</b></p> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p> <p>Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.</p> <p>En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.</p>	
<p>(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.</p> <p>(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</p>	

Article 13 UB : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

---

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 400 m<sup>2</sup>.

Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

### ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

Article 14 UB : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **Caractère de la zone**

La zone UC correspond à une zone urbaine spécialisée, déjà urbanisée, dont la vocation principale est l'accueil d'équipements publics, collectifs, culturelle, culturelle, sportive, scolaire et de loisirs, d'établissement de santé.

### **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### Article 1 UC : Occupations et utilisations du sol interdites

---

- les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées ou nécessaires aux constructions et installations à vocation culturelle, culturelle, sportive, scolaire ou de loisirs, ainsi qu'aux établissements de santé, et équipements publics,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toutes natures à ciel ouvert, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 UC,
- les étangs, les carrières ou décharges,
- l'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les parcs d'attractions permanents.

#### Article 2 UC : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

---

- les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- les constructions situées dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, repérés par un graphisme particulier au plan de règlement, sous conditions d'être édifiées sans sous-sols,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques,
- le stockage et les dépôts de matériaux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- les équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public,
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières,

## **Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### Article 3 UC : Accès et voirie

---

#### **Voirie**

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

#### **Accès**

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

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

**Erreur ! Liaison incorrecte.**

### Article 4 UC : Desserte par les réseaux

---

#### **Eau potable**

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

#### **Assainissement**

##### • **Eaux usées :**

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

• **Eaux pluviales :**

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

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

**Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

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

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

Article 5 UC : Superficie minimale des terrains constructibles

---

Non réglementé.

Article 6 UC : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

**Dispositions générales**

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 5 m comptés par rapport à la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- 6 mètres comptés depuis les berges de la Zorn,
- 10 mètres comptés depuis les berges du Canal de la Marne au Rhin.

**Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

- aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant,
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure, où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 7 UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

**Dispositions générales**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Dans le cas de parcelles divisées à l'arrière par une limite de zone, c'est la limite de zone qui sera prise en compte pour l'application de cette disposition.

**Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas à une aggravation de la situation existante.

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

---

Non réglementé.

Article 9 UC : Emprise au sol

---

Non réglementé

Article 10 UC : hauteur des constructions

---

**Mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

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

**Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

### **Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 11 UC : Aspect extérieur

---

### **Dispositions générales**

#### **Les remblais :**

Les constructions devront s'insérer dans la pente. Les mouvements de terrain (remblais et déblais) sont interdits en dehors de l'emprise des constructions.

Toutefois, des mouvements de terrain (remblais et déblais) de 0,5 mètre maximum par rapport au terrain naturel sont autorisés pour l'aménagement des terrasses extérieures.

**Les toitures** des volumes principaux des bâtiments auront une inclinaison maximale de 35°. Les toitures terrasses sont autorisées.

**Couleur des façades** : l'utilisation de couleurs vives est interdite.

**Les clôtures** végétales doivent être constituées par des haies vives composées de plusieurs essences. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,5 mètre.

**Les ouvrages techniques** tels que postes de transformation électriques doivent être traités en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

Article 12 UC : Stationnement des véhicules

---

### **Dispositions générales**

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5,00 m.

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

Article 13 UC : Espaces libres et plantations

---

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison de un arbre à hautes tiges pour 5 places de stationnement.

26/01/2011

Les aires de stockage et de dépôt devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade

### ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

Article 14 UC : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ**

### **Caractère de la zone**

La zone UJ est une zone urbaine, qui correspond aux espaces verts et jardins en cœur d'îlot ou en frange des zones urbanisées, qui doivent être préservés.

### **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### Article 1 UJ : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2UJ, sont interdites dans cette zone.

#### Article 2 UJ : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

- les abris de jardins sous réserve que leur nombre soit limité à un par unité foncière,
- les piscines et les installations techniques qui leur sont nécessaires,
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes,
- les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques,
- le stockage de bois.

### **Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### Article 3 UJ : Accès et voirie

---

Non réglementé

### **Eau potable**

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

### **Assainissement**

- **Eaux usées :**

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

- **Eaux pluviales :**

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

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

### **Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

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

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

Non réglementé.

### **Dispositions générales**

Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à :

- 3 mètres comptés par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer,
- 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés,
- 10 mètres comptés depuis les berges du Canal de la Marne au Rhin.

### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...), qui peuvent s'implanter à une distance maximale de 0,80 mètre.

Article 7 UJ : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### **Dispositions générales**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Dans le cas de parcelles divisées à l'arrière par une limite de zone, c'est la limite de zone qui sera prise en compte pour l'application de cette disposition.

### **Dispositions particulières**

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

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

---

Non réglementé.

Article 9 UJ : Emprise au sol

---

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 20 m<sup>2</sup>.

Article 10 UJ : Hauteur des constructions

---

### **Mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

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

26/01/2011

### **Dispositions générales**

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 3,50 mètres.

### **Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### Article 11 UJ : Aspect extérieur

---

Les abris de jardins devront être construits en bois, de teinte naturelle.

Les couvertures des toitures seront constituées de tuiles ou de matériaux de couleur rouge à brun.

**Les ouvrages techniques** tels que postes de transformation électriques doivent être traités en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

#### Article 12 UJ : Stationnement des véhicules

---

Non réglementé

#### Article 13 UJ : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

---

Non réglementé

## **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### Article 14 UJ : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

### **Caractère de la zone**

La zone UX est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage principal d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services.

### **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

---

- Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées ou nécessaires aux constructions et installations à usage d'activités économiques,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toutes natures à ciel ouvert, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 UX,
- les étangs, les carrières ou décharges,
- l'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les parcs d'attractions permanents.

#### Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

---

- L'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes,
- les habitations si elles correspondent à des logements liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qui soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et sous réserve :
  - que leur nombre soit limité à un par établissement,
  - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, sauf si les conditions de sécurité s'y opposent.
- les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations,
- les commerces liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,

- les constructions situées dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, repérés par un graphisme particulier au plan de règlement, sous conditions d'être édifiées sans sous-sols,
- les dépôts et le stockage de matériaux, y compris de matières dangereuses ou toxiques, à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone, et qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitations,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques,
- les équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public,
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières,

## **Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol**

Article UX : Accès et voirie

---

### **Voirie**

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise.

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

### **Accès**

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

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

**Erreur ! Liaison incorrecte.**

### **Eau potable**

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

### **Assainissement**

- **Eaux usées domestiques :**

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif

- **Eaux usées non domestiques :**

Les eaux usées non domestiques 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.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales :**

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

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

### **Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

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

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

Article 6 UX : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

**Dispositions générales**

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 5 mètres comptés depuis la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer,
- 6 mètres comptés depuis les berges de la Zorn.

**Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant,
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure, où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

---

**Dispositions générales**

A moins que le bâtiment 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 inférieur à 3 mètres. Dans le cas de parcelles divisées à l'arrière par une limite de zone, c'est la limite de zone qui sera prise en compte pour l'application de cette disposition.

**Dispositions particulières**

Ces règles pas ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure ou il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

26/01/2011

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

---

Non réglementé.

Article 9 UX : Emprise au sol

---

Non réglementé

Article 10 UX : Hauteur des constructions

---

### **Mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

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

### **Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

### **Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,

Article 11 UX : Aspect extérieur

---

### **Dispositions générales**

#### **Les remblais :**

Les constructions devront s'insérer dans la pente. Les mouvements de terrain (remblais et déblais) sont interdits en dehors de l'emprise des constructions. Toutefois, des mouvements de terrain (remblais et déblais) de 0,5 mètres maximum par rapport au terrain naturel sont autorisés pour l'aménagement de terrasses extérieures.

Seuls les déblais sont autorisés sur l'emprise des constructions.

**Les toitures** à pentes sont admises, à condition que l'inclinaison des pans de toit n'excède pas 20°. L'utilisation de couleurs vives, blanches et réfléchissantes, à l'exception des dispositifs de production d'énergie renouvelable et des matériaux en verre, est interdite.

**Les façades :**

L'utilisation de couleurs vives, blanches et réfléchissantes, à l'exception des matériaux en verre, est interdite.

Les bardages en bois pourront recevoir un traitement incolore de nature à préserver l'aspect naturel des matériaux.

Les façades latérales et arrière des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

**Les enseignes** doivent faire corps avec le bâtiment. Elles doivent être intégrées aux plans de façade sans dépasser en hauteur l'acrotère ou l'égout du toit. Les enseignes sur mât sont interdites.

Une enseigne pourra être installée en limite du domaine public, sans excéder une hauteur de 1,5 mètre au dessus du sol.

**Les clôtures** éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives composées de plusieurs essences végétales, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à clairevoie dont la hauteur ne saurait excéder 2 mètres.

**Les ouvrages techniques** tels que postes de transformation électriques doivent être traités en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

Article 12 UX : Stationnement des véhicules

---

**Dispositions générales**

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5,00 m.

Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés et des visiteurs, à l'exclusion des besoins propres au fonctionnement de l'établissement et au stationnement des poids lourds.

Les aires de stationnement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Article 13 UX : Espaces libres et plantations

---

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés et entretenus,

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison de un arbre à hautes tiges, pour 5 places de stationnement.

Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

### **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Article 14 UX : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

---

Non réglementé.

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES À URBANISER**

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUX**

### **Caractère de la zone**

La zone IAUX est une zone naturelle, non équipée, destinée à l'urbanisation à court ou moyen terme et dont la vocation principale est l'accueil d'activités artisanales, industrielles et de services.

La zone IAUX est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de la zone.

### **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### Article 1 IAUX : Occupations et utilisations du sol interdites

---

- les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires aux constructions et installations à usage d'activités économiques,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toutes natures à ciel ouvert, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 IAUX,
- les étangs, les carrières et décharges,
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning,
- les garages collectifs de caravanes,
- les caravanes isolées,
- les parcs d'attractions permanents.

#### Article 2 IAUX : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

---

##### **A. Conditions de l'urbanisation :**

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de respecter les conditions particulières suivantes :

- la réalisation du projet 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 la zone et son urbanisation cohérente.

## **B. Occupations et utilisations :**

- les habitations si elles correspondent à des logements liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qui soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et sous réserve :
  - que leur nombre soit limité à un par unité foncière,
  - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, sauf si les conditions de sécurité s'y opposent.
- les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations,
- les commerces liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone,
- les constructions situées dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, repérés par un graphisme particulier au plan de règlement, sous conditions d'être édifiées sans sous-sols,
- les dépôts et le stockage de matériaux, y compris de matières dangereuses ou toxiques, à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone, et qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitations,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques,
- les équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public,
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières,

## **Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### Article 3 IAUX : Accès et voirie

---

#### **Voirie**

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise

Toute voie routière en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour, sauf si elle est destinée à être raccordée à une voie publique existante ou projetée.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

### **Accès**

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

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

**Erreur ! Liaison incorrecte.**

Article 4 IAUX : Desserte par les réseaux

---

### **Eau potable**

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

### **Assainissement**

- ***Eaux usées domestiques :***

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

- ***Eaux usées non domestiques :***

Les eaux usées non domestiques 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.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- ***Eaux pluviales :***

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

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

### **Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

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

Article 5 IAUX : Superficie minimales des terrains constructibles

---

Non réglementé.

Article 6 IAUX : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

### **Dispositions générales**

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions principales doivent être implantées au-delà des marges suivantes :

- 5 mètres comptés depuis la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou créer,
- 10 mètres comptés depuis la limite d'emprise de la voie ferrée Strasbourg-Paris,

### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 7 IAUX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### **Dispositions générales**

A moins que le bâtiment 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 inférieur à 3 mètres. Dans le cas de parcelles divisées à l'arrière par une limite de zone, c'est la limite de zone qui sera prise en compte pour l'application de cette disposition.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

26/01/2011

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

---

Non réglementé.

Article 9 IAUX : Emprise au sol

---

Non réglementé

Article 10 IAUX : hauteur des constructions

---

### **Mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

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

### **Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres à l'acrotère pour des constructions dotées d'une toiture plate,
- 6 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage pour des constructions dotées d'un toit en pente.

### **Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 11 IAUX : Aspect extérieur

---

### **Dispositions générales**

#### **Les remblais :**

Les constructions devront s'insérer dans la pente. Les mouvements de terrain (remblais et déblais) sont interdits en dehors de l'emprise des constructions. Toutefois, des mouvements de terrain (remblais et déblais) de 0,5 mètres maximum par rapport au terrain naturel sont autorisés pour l'aménagement de terrasses extérieures.

Seuls les déblais sont autorisés sur l'emprise des constructions.

**Les toitures** à pentes sont admises, à condition que l'inclinaison des pans de toit n'excède pas 20°. L'utilisation de couleurs vives, blanches et réfléchissantes, à l'exception des dispositifs de production d'énergie renouvelable et des matériaux en verre, est interdite.

**Les façades :**

L'utilisation de couleurs vives, blanches et réfléchissantes, à l'exception des matériaux en verre, est interdite. Les façades des constructions seront traitées avec des teintes à dominante sombre et mate.

Les bardages en bois pourront recevoir un traitement incolore de nature à préserver l'aspect naturel des matériaux.

Les façades latérales et arrière des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

**Les enseignes** doivent faire corps avec le bâtiment. Elles doivent être intégrées aux plans de façade sans dépasser en hauteur l'acrotère ou l'égout du toit. Les enseignes sur mât sont interdites.

Une enseigne pourra être installée en limite du domaine public, sans excéder une hauteur de 1,5 mètre au dessus du sol.

**Les clôtures** éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives composées de plusieurs essences végétales, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à clairevoie dont la hauteur ne saurait excéder 2 mètres.

**Les ouvrages techniques** tels que postes de transformation électriques doivent être traités en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

Article 12 IAUX : Stationnement des véhicules

---

**Dispositions générales**

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5,00 m.

Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés et des visiteurs, à l'exclusion des besoins propres au fonctionnement de l'établissement et au stationnement des poids lourds.

Les aires de stationnement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques et répondre au minimum aux normes de stationnement suivantes :

**Normes de stationnement**

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES (1)
<b>Bureaux et services (1)</b> - Nombre de places pour 100 m <sup>2</sup> de plancher hors œuvre net pour les employés et visiteurs	3
<b>Activités artisanales et industrielles (1)</b> - Nombre de places par tranche de 100 m <sup>2</sup> hors œuvre nette de locaux de stockage - Nombre de places par tranche de 100 m <sup>2</sup> hors œuvre nette de locaux de production	1 2
<b>Equipements exceptionnels</b> Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.  Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.  En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.	
(3) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

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

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés et entretenus.

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison de un arbre à hautes tiges, pour 5 places de stationnement.

Les abords des nouvelles constructions doivent être plantés d'un mélange d'essences locales pour permettre leur intégration paysagère.

Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol****Article 14 IAUX : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)**

Non réglementé.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte un sous-secteur de zone **Asp**, dédié au développement d'une activité sylvo-pastorale, ainsi qu'un sous-secteur **Aspc**, permettant la construction de bâtiments nécessaires à l'activité sylvo-pastorale.

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans l'ensemble de la zone** : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 A ci-dessous sont interdites.

**Lorsque le secteur est identifié comme inondable au plan de zonage** : toute construction est interdite

Article 2 A : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

#### **Sont admis dans l'ensemble de la zone :**

- les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public,
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques,
- les abris à condition que leur superficie soit inférieure à 50 m<sup>2</sup>, qu'ils présentent une ossature et un bardage en bois.

#### **Dans le secteur de zone Asp :**

- les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public, sous condition de ne pas correspondre à :
  - des lignes aériennes de télécommunications et de transport d'énergie,
  - des poteaux et pylônes quelles que soit leurs dimensions.

**Dans le secteur de zone Aspc :**

- les bâtiments d'élevage et de stockage de matériaux et de fourrage,
- les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les éventuelles activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone telles que la vente de produits agricoles ou horticoles,
- les constructions à usage d'habitation, leur dépendance et abris de jardin, à condition de correspondre à un logement nécessaire à l'activité et d'avoir une surface hors œuvre nette maximale de 200 m<sup>2</sup>.

## **Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### Article 3 A : Accès et voirie

---

#### **Voirie**

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise.

#### **Accès**

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

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

### Article 4 A : Desserte par les réseaux

---

#### **Eau potable**

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

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

## **Assainissement**

- **Eaux usées domestiques:**

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

- **Eaux usées non domestiques :**

Les eaux usées non domestiques 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.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

- **Eaux pluviales :**

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

## **Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

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

### Article 5 A : Superficie minimale des terrains constructibles

---

Non réglementé.

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

---

## **Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 5 mètres comptés depuis les limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou créer,

26/01/2011

- 6 mètres comptés depuis les berges de la Zorn.

### **Dispositions particulières**

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

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

---

### **Dispositions générales**

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 inférieur à 3 mètres. Dans le cas de parcelles divisées à l'arrière par une limite de zone, c'est la limite de zone qui sera prise en compte pour l'application de cette disposition.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

---

### **Mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les façades des bâtiments seront divisées en section n'excédant pas 40 mètres de longueur et dont la hauteur est mesurée au niveau moyen de chacune d'elles.

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

### **Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

### **Dispositions particulières**

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

Article 11 A : Aspect extérieur

---

### **Dispositions générales**

#### **Les remblais :**

Les constructions devront s'insérer dans la pente. Les mouvements de terrain (remblais et déblais) sont interdits en dehors de l'emprise des constructions. Toutefois, des mouvements de terrain (remblais et déblais) de 0,5 mètres maximum par rapport au terrain naturel sont autorisés pour l'aménagement de terrasses extérieures.

Seuls les déblais sont autorisés sur l'emprise des constructions.

**Les toitures** à pentes sont admises, à condition que l'inclinaison des pans de toit n'excède pas 30°. L'utilisation de couleurs vives, blanches et réfléchissantes est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs de production d'énergie renouvelable.

**Les couvertures** seront constituées de tuiles ou de matériaux de couleur rouge à brun. Cette disposition ne s'applique pas aux panneaux solaires.

**Couleur et matériaux des façades** : les couleurs vives, blanches ou réfléchissantes sont interdites. Les façades seront traitées avec des teintes à dominante sombre et mâte. Les façades des bâtiments seront constituées soit de bois, soit de maçonnerie en pierre naturelle, soit végétalisée.

Les bardages en bois pourront recevoir un traitement incolore de nature à préserver l'aspect naturel des matériaux.

Les façades latérales et arrière des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

**Les enseignes** doivent faire corps avec le bâtiment. Elles doivent être intégrées aux plans de façade sans dépasser en hauteur l'acrotère ou l'égout du toit. Les enseignes lumineuses ou de couleur vive sont interdites.

**Les ouvrages techniques** tels que postes de transformation électriques doivent être traités en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

26/01/2011

Article 12 A : Stationnement des véhicules

---

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5,00 m.

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent être réalisées en dehors des voies publiques de circulation.

Article 13 A : Espaces libres et plantations

---

Non réglementé.

### ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

Article 14 A : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

---

Non réglementé.

## **TITRE V**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone

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

La zone N comporte trois secteurs de zone :

- le secteur de zone **Nt**, qui correspond au périmètre du château de Lutzelbourg et à ses abords immédiats,
- le secteur de zone **Ns**, dont la vocation est le développement d'activités sportives de plein air, autour de l'étang du Moulin de Garrebourg,
- le secteur de zone **Nc**, qui correspond à l'emprise du Canal de la Marne au Rhin et ses abords immédiats.

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

---

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 N ci-dessous sont interdites.

#### Article 2 N : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

---

**Dans l'ensemble de la zone**, les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site,
- l'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes à condition que cette extension ne dépasse pas 30% de la SHON existante à la date d'approbation du présent PLU,
- les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public,

- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières et ferroviaires existantes,
- les installations et constructions nécessaires ou liées à la sécurité et à l'exploitation du chemin de fer,
- les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques,
- le stockage de matériaux liés à l'activité sylvicole.

**Dans le secteur de zone Nt**, sont autorisés les travaux d'aménagement et de restauration du château et de ses abords à condition qu'ils soient liés et nécessaires :

- à son entretien et sa sauvegarde,
- à son adaptation pour permettre d'accueillir des activités touristiques et ludiques.

**Dans le secteur de zone Ns**, sont autorisés :

- l'aménagement des aires de jeux et de loisirs de plein air, à caractère public,
- les étangs à caractère public,
- les parkings.

**Dans le secteur de zone Nc**, sont autorisés :

- les nouvelles constructions et installations, ainsi que l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes, à condition d'être liés à la gestion et aux activités en relation avec le Canal de la Marne au Rhin,
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures liées au Canal de la Marne au Rhin,
- les constructions situées dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, repérés par un graphisme particulier au plan de règlement, sous conditions d'être édifiées sans sous-sols.

## **Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol**

Article 3 N : Accès et voirie

---

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie.

## **Accès**

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

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

## Article 4 N : Desserte par les réseaux

---

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées :**

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'absence de réseau, l'assainissement non collectif est obligatoire. Les dispositifs d'évacuation devront être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **Eaux pluviales :**

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

### **Electricité, téléphone et de télédistribution**

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

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

Article 6 N : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

**Dispositions générales**

Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à :

- 75 mètres comptés par rapport à l'axe des RD 38,
- 5 mètres comptés depuis la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou créer,
- 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés,
- 10 mètres comptés depuis la limite d'emprise de la voie ferrée Paris-Strasbourg,

**Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure, où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

**Dispositions générales**

Sauf dispositions graphiques contraires, et à moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Dans le cas de parcelles divisées à l'arrière par une limite de zone, c'est la limite de zone qui sera prise en compte pour l'application de cette disposition.

**Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

26/01/2011

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

---

Non réglementé.

Article 9 N : Emprise au sol

---

Non réglementé.

Article 10 N : hauteur des constructions

---

Non réglementé.

Article 11 N : Aspect extérieur

---

### **Dispositions générales**

#### **Les remblais :**

Les constructions devront s'insérer dans la pente. Les mouvements de terrain (remblais et déblais) sont interdits en dehors de l'emprise des constructions. Toutefois, des mouvements de terrain (remblais et déblais) de 0,5 mètres maximum par rapport au terrain naturel sont autorisés pour l'aménagement de terrasses extérieures.

Seuls les déblais sont autorisés sur l'emprise des constructions.

Les dispositions ci-dessus ne concernent les constructions et installations liées à la gestion du canal.

**Les façades** : l'utilisation de couleurs vives est interdite.

**Les enseignes** doivent faire corps avec le bâtiment. Elles doivent être intégrées aux plans de façade sans dépasser en hauteur l'acrotère ou l'égout du toit.

**Les ouvrages techniques** tels que postes de transformation électriques doivent être traités en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

Article 12 N : Stationnement des véhicules

---

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5,00 m.

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent être réalisées en dehors des voies publiques de circulation.

**Rappel**

La zone N comporte **les éléments classés comme espaces boisés** au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

Le classement en « espace boisé classé » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits.

**Dispositions générales**

Non réglementé.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Non réglementé.