



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Communauté de communes

Commune de

**DU PAYS DE SAVERNE**

**MONSWILLER**

## REGLEMENT ECRIT

Extraits : pages modifiées

Révision du POS en PLU le : 17/09/2009  
Modification n°1 le : 28/07/2011  
Modification n°2 le : 23/01/2014  
Modification n°3 le : 23/07/2015  
Déclaration de projet n°1 le : 09/12/2019  
Déclaration de projet n°2 le : 28/06/2021  
Modification n°4 le : 22/05/2025



**Communauté de Communes**  
du Pays de Saverne



**Commune de Monswiller**

### DECLARATION DE PROJET N°3 VOLET MEC CONSULTATION



A Saverne, le 08/01/2025 Le Président,  
★ Dominique MULLER



**atip**

**ATIP**

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE OUEST 1 RTE DE MAENNOLSHEIM 67707 SAVERNE



# **COMMUNE DE MONSWILLER**

## **Plan Local d'Urbanisme**

---

### **RÈGLEMENT**



## SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>11</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	12
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	20
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC .....	33
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX.....	39
<b>TITRE III : DISPOSITIONSAPPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>54</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU .....	55
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUE.....	63
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUZ.....	70
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU .....	80
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAUL .....	84
<b>TITRE IV DISPOSITIONSAPPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>95</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	95
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>104</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	105



## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R.123-4 à R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MONSWILLER du Département du Bas-Rhin (n° INSEE : 302)

### **Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal:

1. les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme
  - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
  - R. 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
  - R. 111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement ;
  - R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement ;
  - R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
  - R. 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
2. L'article L.111.1-4 du Code de l'urbanisme
3. Les articles L. 111-1-1, L. 122-1 et R. 122-5 du Code de l'Urbanisme imposant la compatibilité du PLU avec les schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.), les schémas de secteur et les directives territoriales d'aménagement (D.T.A.).
4. Les articles L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L. 123-6, L. 313-2 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
5. Les cinq derniers alinéas de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme visant la réalisation des aires de stationnement.
6. Les articles L. 123-16 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.
7. L'article L. 600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.
8. L'article L. 111-3 du Code Rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les bâtiments agricoles et non agricoles.

Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :

9. Les articles L. 123-2, L. 126-1 et R. 126-1 à R.126-3 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.

10. Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont le maintien a été décidé, conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, ces lotissements sont répertoriés en annexe du présent dossier, et repérés aux documents graphiques.
11. L'article L. 315-8 du Code de l'Urbanisme relatif à la stabilité des règles d'urbanisme en vigueur à la date de l'autorisation de lotir.

### **Article 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

#### **1. Les zones urbaines**

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA qui possède deux secteurs : UAa et UAk
- la zone UB qui possède quatre secteurs : UBa, UBaa, UBb et UBc
- la zone UC
- la zone UX qui est divisée en quatre secteurs : UXa, UXb, UXc et UXd.

#### **2. Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone IAU divisée en deux secteurs de zones IAU1, IAU2
- La zone IAUE
- la zone AUZ qui est divisée en quatre secteurs : AUZa, AUZb, AUZc et AUZn
- la zone IIAU
- la zone IIAUL

#### **3. Les zones agricoles**

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- La zone Aa,
- La zone Ab.

#### **4. Les zones naturelles**

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- la zone N,
- La zone Nj

#### **Article 4 : Les éléments repérés aux documents graphiques du règlement**

Sont notamment repérés aux documents graphiques du règlement :

- **Les emplacements réservés** sont repérés aux documents graphiques du règlement et répertoriés dans une liste figurant au plan.
- **Les éléments de paysage et les immeubles** identifiés en application de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme.
- **Les espaces boisés classés** sont repérés aux documents graphiques du règlement et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.
- **Le secteur inondable** : les occupations et utilisations du sol y sont soumises à des règles d'urbanisme particulières et spécifiées dans le présent règlement ;

#### **Article 5 : Autres secteurs des articles R.123-11 et R.123-12 repérés aux documents graphiques annexes**

Sont reportés aux documents graphiques annexes :

- les secteurs de nuisance acoustique : reportés à titre d'information en application de l'arrêté préfectoral du 25 juin 1999, portant classement des infrastructures de transports terrestres du département du Bas-Rhin et déterminant l'isolement des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à leur voisinage.
- les périmètres de ZAC
- le périmètre du Droit de Préemption Urbain.

#### **Article 6 : Adaptations mineures**

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit : "Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

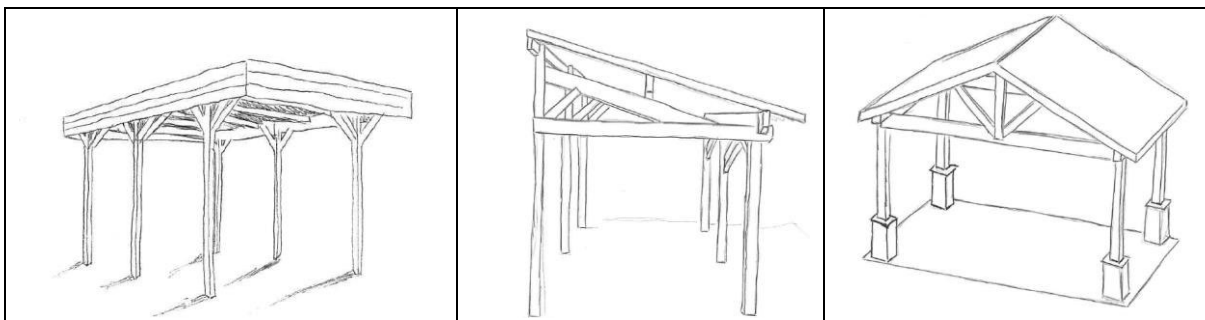
### **Article 7 : Champ d'application des articles 1 à 14 des Titres II, III, IV et V**

Les articles 1 à 14 des Titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent,

- ♦ aux Occupations et Utilisations du Sol (O.U.S.) soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- ♦ à des O.U.S. non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme. Dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

### **Article 8 : Définition des termes utilisés dans le règlement**

- Carport : structure légère et ouverte (côtés non clos ni opaques) servant à abriter la voiture, composée d'une toiture posée sur des poteaux.



*Exemples de carport (valeur illustrative)*

- Entrepôt commercial : lieu de stockage de marchandise destinée aux clients. Activité de réception et de livraison, sans que la marchandise ne soit transformée. Sont exclus le commerce de détail et la vente aux particuliers.

- Restaurant d'entreprise : local mis en place par une ou plusieurs entreprises pour le personnel et destiné à la restauration collective à caractère social.



## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

=====

### Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics permettent d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit pour l'essentiel du centre ancien.

C'est une zone à destination multi fonctionnelle dans la limite de la compatibilité des activités à la vocation principale de cette zone qu'est l'habitat.

Cette compatibilité sera appréciée au vu des risques et nuisances générées par ces établissements.

La zone UA est divisée en deux secteurs :

- le secteur UAa qui correspond aux quartiers urbanisés et urbanisables,
- le secteur UAk, où la constructibilité est limitée à des constructions annexes, qui correspond à des arrières de parcelles occupées principalement par des jardins que l'on veut protéger.

**Dans l'ensemble de la zone : les démolitions sont soumises à autorisation préalable (permis de démolir).**

**Une partie de la zone est concernée par le risque d'inondation : sur les terrains situés dans le secteur inondable, le niveau du plancher des pièces habitables est réglementé à l'article 10.**

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

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

---

#### **Dans le secteur UAa**

1. Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2 UA.
2. La création de nouveaux établissements à usage d'activité industrielle.
3. Les constructions à usage d'entrepôts non liés à l'activité commerciale de vente au détail.
4. Les lotissements à usage d'activités.
5. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
6. Le stationnement de caravanes isolées.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
8. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction permanents,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à des occupations ou utilisations du sol non interdites.

#### **Dans le secteur UAk**

1. Toutes les occupations et utilisations du sol,

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

---

#### **I. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

##### **1. Dans le secteur UAa :**

- 1.1. Les installations classées dont les nuisances occasionnées ou les risques susceptibles d'être encourus sont compatibles avec la présence d'un quartier d'habitation.
- 1.2. L'aménagement, la transformation ou l'extension des établissements existants à usage d'activité (qu'ils soient ou non soumis au régime des installations classées) à condition

qu'il n'en résulte pas d'aggravation des nuisances ou des risques jugés incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitation.

- 1.3. La reconstruction des locaux artisanaux, industriels ou agricoles sinistrés, dans le respect des articles 3 à 12 du présent règlement, et sous réserve de conserver une affectation identique.

## **2. Dans le secteur UAk**

- 2.1. Les constructions (remise, abri de jardin, piscine, ...) annexes aux habitations existant sur la même unité foncière.

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

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

---

#### **1. Accès**

- 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée parfaitement praticable.
- 1.2. Le permis de construire est refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant 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.
- 1.3. Le permis de construire est également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

#### **2. Voirie**

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir :
  - une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres.
  - une largeur de bande de roulement inférieure à 5 mètres.

- 2.3. Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

## Article 4 UA - Desserte par les réseaux

---

### 1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### 2. Assainissement

#### 2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toutes les constructions qui produisent des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

#### 2.2. Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Un dispositif de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, est obligatoire. Il concerne les eaux pluviales générées par les espaces communs ou publics (voirie, place, parking, espaces verts, ...) et les eaux pluviales générées par les parcelles ou terrains privés.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales peut consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisé par l'exploitant des réseaux d'assainissement, en fonction des réseaux existants.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements devront être complétés par un dispositif de traitement de type débourbeur-séparateur à hydrocarbures.

## **Article 5 UA - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

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

---

### **1. Cas général**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonages, toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne des constructions existantes.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.

### **2. Cas particuliers**

Les règles du présent article édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions, transformations ou surélévations 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.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.

Pour les constructions existantes ne comportant ni modénatures ni pans de bois, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul, les débords sur espace public ne sont pas autorisés.

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

---

1. Le bâtiment à construire peut jouxter les limites séparatives ou peut également s'implanter en léger recul n'excédant pas 0,50 mètre par rapport à la limite séparative.
2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées dans les conditions prévues au paragraphe précédent, elles doivent être implantées à une distance de la limite séparative telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point

le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres :  
( $D > h/2$  avec minimum de 2 m).

3. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ces limites.
4. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
5. Pour l'implantation des piscines sur limites séparatives, la distance du bassin sera de 0,50 m au minimum ; les piscines devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite sur deux côtés au moins.
6. Pour les constructions existantes ne comportant ni modénatures ni pans de bois, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

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

---

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies nécessaires éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être demandée entre deux constructions non contiguës.

#### **Article 9 UA - Emprise au sol**

---

##### **1. Dans le secteur UAa :**

Non réglementé.

##### **2. Dans le secteur UAk :**

L'emprise au sol cumulée des constructions ou installations ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup>.

## Article 10 UA - Hauteur des constructions

---

1. La hauteur d'une construction est mesurée verticalement à partir du niveau moyen du terrain d'assiette.
2. La hauteur des constructions nouvelles ou des immeubles existants à surélever ne peut excéder :
  - pour les bâtiments à usage principal d'habitation ou d'activités :
    - . 7 mètres à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère,
    - . 3 niveaux habitables dont un sous-combles mansardé,
  - pour les bâtiments à usage d'équipement public (école, bâtiment sportif, salle de fête, ...) et pour les édifices cultuels :
    - . la hauteur n'est pas réglementée,
  - pour les autres bâtiments :
    - . 7 mètres à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère.
3. Dans le secteur UAk, les constructions ne doivent pas excéder 2,5 mètres à la gouttière ou à la base de l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel.
4. *Sur les terrains situés dans le secteur inondable, le niveau du plancher des pièces habitables devra être situé à 0,50 mètre au minimum au-dessus de la cote de la crue centennale.*

## Article 11 UA - Aspect extérieur des constructions

---

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les murs (façades, clôtures, ...) constitués de matériaux faits pour être enduits ou revêtus doivent l'être et ne peuvent rester bruts.
3. Les installations nécessaires et liées à la production d'énergies renouvelables (panneau photovoltaïque, panneau solaire, mini éolienne...) sont autorisées sans condition d'aspect ou de teinte.

## Article 12 UA - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

### Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre d'emplacement
Logement de moins de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2
Logement de plus de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3
Hôtel-gîtes et assimilés Les places de parking seront aménagées <ul style="list-style-type: none"> <li>à 50% aux dimensions usuelles de 5m x 2,50m,</li> <li>à 50% aux dimensions élargies à 3m x 5 m.</li> </ul>	1 par chambre
Restaurant	2 pour 12 m <sup>2</sup> de salle
Salles de spectacles	1 pour 5 places
Bureau	1 pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce <ul style="list-style-type: none"> <li>place par tranche de 100 m<sup>2</sup> surface de plancher (vente + réserve)</li> </ul>	3 de 0 à 100 m <sup>2</sup> 4 au-delà de 100 m <sup>2</sup>
Station-service : par poste de lavage ou de graissage	3
Ateliers et petites activités industrielles ( < à 200m <sup>2</sup> de surface de plancher)	4 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Etablissements industriels et entrepôts : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bâtiment de 200 à 1499 m<sup>2</sup></li> <li>- Bâtiment de 1500 à 5000 m<sup>2</sup></li> <li>- Bâtiment de plus de 5000 m<sup>2</sup></li> </ul>	1 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 pour 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activités diverses	1 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

Pour les constructions comprenant plus de deux logements un local à bicyclette suffisamment dimensionné doit être prévu. La surface à prendre en compte doit permettre le rangement de 2 bicyclettes au moins par logement.

Sans indication du nombre de logements ou/et de leur surface respective, la formule « surface de plancher total / 70 X 3 » s'appliquera pour définir le nombre de places de stationnement.

## Article 13 UA - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, doivent être plantées et aménagées.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

---

### Caractère de la zone

Dans la zone UB, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement ou à très court terme des constructions.

Il s'agit d'une zone dont la vocation principale est l'habitat, mais pouvant accueillir des équipements, des services ainsi que des activités compatibles avec la présence de quartiers d'habitations.

Cette compatibilité sera appréciée au vu des risques et nuisances générées par les établissements.

Cette zone est divisée en quatre secteurs :

- le secteur UBa correspond aux extensions anciennes (cités Goldenberg) et récentes de l'agglomération, le secteur UBaa correspond aux terrains urbanisés rue de la gare et rue de Dettwiller (RD 421) non raccordés au réseau d'assainissement collectif. Le secteur UBaa comprend un sous-secteur UBaa1 correspondant aux terrains urbanisés rue de Dettwiller dans le cadre du développement du restaurant Le Kasbür
- le secteur UBb correspondant aux terrains urbanisés dans le cadre des lotissements de la Rondelle ("village" et "campagne") autorisés le 18 Décembre 2002.
- Le secteur UBc correspondant aux terrains urbanisés dans le cadre du lotissement « Au pied du Martelberg » autorisé le 16 juin 2006.

**Une partie de la zone est concernée par le risque d'inondation : sur les terrains situés dans le secteur inondable, le niveau du plancher des pièces habitables est réglementé à l'article 10.**

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Dans toute la zone**

1. Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2 UB.
2. La création de nouveaux établissements à usage d'activité industrielle.
3. Les constructions à usage d'entrepôts non liés à l'activité commerciale de vente au détail.
4. Les lotissements à usage d'activités.
5. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
6. Le stationnement de caravanes isolées.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
8. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction permanents,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à des occupations ou utilisations du sol non interdites.

**Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

---

**I. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les installations classées à la condition que les nuisances occasionnées ou les risques susceptibles d'être encourus sont compatibles avec la présence de quartiers d'habitations.
2. L'aménagement, la transformation ou l'extension des établissements existants à usage d'activité (qu'ils soient ou non soumis au régime des installations classées) à condition qu'il n'en résulte pas d'aggravation des nuisances ou des risques jugés incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitation.
3. La reconstruction des locaux artisanaux, industriels ou agricoles sinistrés, en conservant la surface de plancher acquise de la construction sinistrée dans le respect des articles 3 à 12 du présent règlement et sous réserve de conserver une affectation identique.
4. Dans le secteur de zone UBa, les constructions ou installations à usage hôtelier et de restauration et/ou leurs développements sous réserve de préexistence d'une des deux activités à la date d'approbation du PLU.
5. Dans le sous-secteur de zone UBaa1 : les constructions ou installations à usage hôtelier, de restauration, de bien-être et de commerce et/ou leurs développements sous réserve de préexistence d'une des trois activités au sein du secteur UBaa adjacent..

6. Dans le sous-secteur UBaa1 : Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à des logements de fonction (personnel lié à l'activité) ou de gardiennage, et de respecter les conditions cumulatives suivantes :
- la nécessité d'une présence permanente sur site ;
  - d'être intégrés dans le volume de l'activité nécessitant la présence de personnel sur site, et justifiant le logement,
  - le nombre de logements de fonction est limité à trois unités pour l'ensemble de la zone UBaa1.

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

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

---

#### **1. Accès**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée parfaitement praticable.
- 1.2. Le permis de construire est refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant 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.
- 1.3. Le permis de construire est également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

#### **2. Voirie**

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Aucune voie publique nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir :
  - si la voie est à double sens :
    - une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres,
    - Une largeur de bande de roulement inférieure à 5 mètres
  - Si la voie est à sens unique :
    - Une largeur de plateforme inférieure à 5 mètres,
    - Une largeur de bande de roulement inférieure à 3,60 mètres
- 2.3. La largeur de plate-forme des voies privées ne pourra pas être inférieure à 5 mètres.
- 2.4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

## 2.5. Dans le secteur UBc

Une largeur minimale de la plate-forme est exigée pour toute nouvelle voie publique ou privée. Elle est fixée à :

- 7 mètres dans le cas général,
- 6 mètres lorsque la voie dessert entre 2 et 6 logements ou lots constructibles,
- 4 mètres lorsque la voie ne dessert pas plus de 2 logements ou lots constructibles.

## 2.6 Dans le sous-secteur UBaa1 :

La largeur de la plateforme des voies privées ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

## Article 4 UB - Desserte par les réseaux

---

### 1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### 2. Assainissement

#### 2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toutes les constructions qui produisent des eaux usées.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

#### 2.2. Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Un dispositif de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, est obligatoire. Il concerne les eaux pluviales générées par les espaces communs ou publics (voirie, place, parking, espaces verts, ...) et les eaux pluviales générées par les parcelles ou terrains privés.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales peut consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une

limitation de débit qui sera précisé par l'exploitant des réseaux d'assainissement, en fonction des réseaux existants.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements devront être complétés par un dispositif de traitement de type débourbeur-séparateur à hydrocarbures.

### 2.3. Dans le secteur UBaa

Un dispositif d'assainissement autonome est autorisé.

Les eaux usées peuvent donc être traitées par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et sous réserve d'obtention des accords administratifs (police de l'eau, DDASS, etc...)

### 2.4. Dans le sous-secteur UBaa1

Un dispositif d'assainissement autonome est autorisé.

Les eaux usées peuvent donc être traitées par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et sous réserve d'obtention des accords administratifs (police de l'eau, DDASS, etc...)

Les eaux usées issues d'espace type Spa/ Bien-être/Piscine non assimilables aux eaux domestiques ou assimilées, seront traitées en se conformant à l'article L1331-15 du Code de la Santé Publique

## **Article 5 UB - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

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

---

### **6.1. Cas général**

#### **Dans les secteurs UBa et UBaa**

Toute construction ou installation pourra être édifiée soit en retrait minimum de 4 mètres de l'alignement des voies à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile, soit suivant la ligne de construction existante.

#### **Dans le secteur UBb**

Toutes les constructions nouvelles seront implantées à 3 mètres minimum en recul de l'alignement des voies, places publiques, conformément au plan de composition.

#### **Dans le secteur UBc**

Toutes les constructions nouvelles seront implantées en recul de l'alignement des voies, places publiques

- 3 mètres minimum pour la partie habitation,
- 5 mètres minimum au niveau des accès garages.

#### **Dans tous les secteurs :**

Pour les constructions existantes ne comportant ni modénatures ni pans de bois, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul, les débords sur espace public ne sont pas autorisés.

## **6.2. Cas particuliers**

- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des réseaux qui peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1,50 mètre.
- Rue du Zornhoff et rue de la Girafe cette distance est portée à 3,5 mètres.
- Le long des voies piétonnes, toute construction peut être implantée à l'alignement ou en retrait.
- L'implantation d'un carport\* est admise entre l'alignement des voies et le recul imposé, à condition que celui-ci ne dépasse pas 2,50 mètres de hauteur et que la structure ne soit pas maçonnée.  
En cas d'implantation en limite séparative, l'écoulement des eaux de pluie devra se faire sur la parcelle privative.
- Les constructions annexes situées aux abords immédiats de l'aire de jeux Place du Saule située entre la rue des Vergers et la rue des Prés, pourront être édifiées soit à l'alignement, soit à une distance d'au moins 4 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux et de la voie ferrée peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 1,5 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

## **6.3. Cas des réseaux de gaz**

Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 30 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement.

Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 20 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits.

Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 10 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

## **6.4. Cas des réseaux d'hydrocarbures**

Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 250 mètres, de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement.

Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 200 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont

possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits.

Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 165 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

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

---

### **Dans le secteur UBa**

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D > h/2$  avec un minimum de 3 mètres).
2. Toutefois l'implantation en limite séparative est autorisée :
  - Pour la réalisation de bâtiments jointifs ou de maisons en bandes ainsi que dans le cas où un bâtiment jouxtant la limite existe déjà sur le fonds voisin ;
  - pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres à la gouttière et 5,5 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère dans une bande de terrain comprise entre 0 et 3 mètres à compter de la limite séparative. Au-delà de cette bande de 3 mètres, les constructions devront satisfaire aux conditions fixées à l'alinéa 1 du présent article.

Ces constructions peuvent également s'implanter en léger recul n'excédant pas 0,50 mètre par rapport à la limite séparative pour éviter la création d'un chéneau encaissé.

3. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux et de la voie ferrée peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ces limites.
4. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **Dans les secteur UBb et UBc**

La distance comptée horizontalement de tous points d'un bâtiment principal à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cependant, l'implantation de bâtiments sur la limite séparative latérale est autorisée si leur hauteur totale sur limite est inférieure ou égale à 3,00 mètres à l'égout et si la pente du toit est vue sous un angle de 45 ° par rapport à la limite voisine.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des réseaux qui peuvent s'implanter différemment avec un recul minimum de 1,5 mètre.

### **Dans tous les secteurs**

Pour l'implantation des piscines sur limites séparatives, la distance du bassin sera de 0,50 m au minimum ; les piscines devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite sur deux côtés au moins.

Pour les constructions existantes ne comportant ni modénatures ni pans de bois, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

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

---

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies nécessaires éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
2. L'accès des véhicules de lutte contre l'incendie doit être assuré à tout corps de bâtiment, par une voie ou un terrain carrossable dégagé de tout obstacle.
3. Les bâtiments à usage d'habitation non contigus seront implantés de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche du bâtiment existant ou à construire soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans cependant pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

---

#### **Dans toute la zone**

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

#### **Dans le secteur UBb et UBc**

L'emprise au sol cumulée des annexes bâties non accolées au bâtiment principal ne pourra pas dépasser 30 m<sup>2</sup>.

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

---

#### **Dans toute la zone**

- *Sur les terrains situés dans le secteur inondable, le niveau du plancher des pièces habitables devra être situé à 0,50 mètre au minimum au dessus de la cote de la crue centennale.*
- La hauteur d'une construction est mesurée verticalement à partir du niveau moyen du terrain d'assiette. Dans les hauteurs maximales définies ci-dessous ne sont pas compris

les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, paraboles, ouvrages techniques linéaires.

- Pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (école, bâtiment sportif, salle de fête, ...) et pour les édifices culturels la hauteur n'est pas réglementée.

### **Dans les secteurs UBa et UBaa**

Les constructions nouvelles ou surélévations d'immeubles existants ne peuvent excéder :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation ou d'activités :
  - . 7 mètres à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère,
  - . 3 niveaux habitables dont un sous-combles mansardé,
- pour les bâtiments annexes aux habitations :
  - . 5 mètres au faîtage,
- pour les autres bâtiments :
  - . 7 mètres à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère.

### **Dans le sous-secteur UBaa1 :**

- Pour les bâtiments à usage hôtelier :
  - en cas de construction avec toiture terrasse, la hauteur de ces constructions est limitée à 9 mètres à l'acrotère.
- Pour les bâtiments annexes aux bâtiments à usage hôtelier (réception, SPA/ Bien-être/Piscine, ....) :
  - en cas de construction avec toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'acrotère
- Pour les commerces et les salles de séminaire :
  - En cas de construction avec toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'acrotère

### **Dans le secteur UBb**

La hauteur maximale d'une construction se mesure verticalement du terrain d'assiette à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère de la terrasse, et est exprimée en mètres.

Cette hauteur maximale est fixée à :

- 6 (six) mètres à l'égout principal ou à la base de l'acrotère, pour les maisons individuelles
- 7 (sept) mètres à l'égout principal ou à la base de l'acrotère, pour les petits collectifs

### **Dans le secteur UBc**

La hauteur maximale d'une construction se mesure verticalement du terrain d'assiette à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère de la terrasse, et est exprimée en mètres.

Cette hauteur maximale est fixée à :

- 5,5 mètres pour les constructions principales,
- 3 mètres sur limites séparatives latérales.

## **Article 11 UB - Aspect extérieur des constructions**

---

### **Dans toute la zone**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

### **Clôtures sur le domaine public :**

Les clôtures sont facultatives.

En cas de réalisation de clôture sur domaine public, elles devront être constituées :

- Soit d'un mur bahut dont la hauteur sera limitée à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, éventuellement surmonté d'un grillage ou tout autre dispositif occultant,
- Soit d'un grillage ou tout autre dispositif occultant,
- Soit d'une haie végétale,
- Soit d'une combinaison de ces éléments.

La hauteur maximale est fixée à 1,50 mètre.

### **Clôtures sur limites séparatives :**

Les clôtures sont facultatives.

En cas de réalisation de clôture en limite séparative, elles devront être constituées :

- Soit d'un mur bahut dont la hauteur sera limitée à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel éventuellement surmonté d'un grillage ou tout autre dispositif occultant,
- Soit d'un grillage ou tout autre dispositif occultant,
- Soit d'une haie végétale,
- Soit d'une combinaison de ces éléments.

La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

*Les clôtures implantées en zone inondable auront une garde libre au sol de 30 cm au moins et elles devront permettre le passage des eaux de débordement de la ZORN.*

### **Traitement des mouvements de terre :**

*Dans la zone inondable, les remblais sont interdits.*

#### **Remblais de base (sans pente)**

Les remblais entre les bâtiments à construire et le domaine public sont autorisés jusqu'au niveau des fondations de clôture au droit de la parcelle.

#### **Remblais complémentaires**

Dans tous les cas, les remblais complémentaires ne pourront pas être supérieurs au niveau du rez-de-chaussée, sans pouvoir excéder 1 mètre par rapport au niveau des fondations de clôture. Leur pente maximum sera de 1/5.

Les remblais en forme de taupinière sont interdits.

### **Développement durable :**

Les installations nécessaires et liées à la production d'énergies renouvelables (panneau photovoltaïque, panneau solaire, mini éolienne...) sont autorisées sans condition d'aspect ou de teinte.

**Dans les secteurs UBa et UBaa**

- Les murs (façades, clôtures, ...) constituées de matériaux faits pour être enduits ou revêtus doivent l'être et ne peuvent rester bruts
- Les murs (façades, clôtures, ...) constituées de matériaux faits pour être enduits ou revêtus doivent l'être et ne peuvent rester bruts.

**Dans le sous-secteur UBaa1 :**

- Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments d'activité (commerces, hébergement hôtelier) ou les bâtiments publics
- Les murs (façades, clôtures, ...) constituées de matériaux faits pour être enduits ou revêtus doivent l'être et ne peuvent rester bruts.

**Dans les secteurs UBb et UBc**

Afin de présenter une unité simple d'aspect et de respecter une intégration dans l'environnement de MONSWILLER.

- L'implantation et la coloration des paroboles devront respecter les volumes et les teintes des toitures.
- Les coloris de façade devront être choisis de façon à assurer une bonne harmonie d'ensemble et s'intégrer au paysage. Les couleurs discrètes sont recommandées. Les teintes vives et agressives sont interdites sur de grandes surfaces.

Il est précisé que les dispositions ci-dessus concernent le volume général de la construction et que des adaptations (pente plus faible notamment), peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, serre, etc...)

Les toitures des bâtiments annexes, accolés ou non à l'habitation principale, pourront être des toits plats, sinon leur pente sera au minimum de 30 °.

**Article 12 UB - Stationnement des véhicules**

Dans toute la zone :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
- Pour les immeubles collectifs, un local à bicyclette suffisamment dimensionné doit être prévu. La surface à prendre en compte doit permettre le rangement de 2 bicyclettes au moins par logement.

**Dans le secteur UBa :**

- En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre d'emplacement
Logement de moins de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2
Logement de plus de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3
Hôtel-gites et assimilés Les places de parking seront aménagées • à 50% aux dimensions usuelles de 5m x 2,50m,	1 par chambre

• à 50% aux dimensions élargies à 3m x 5 m.	
Restaurant	2 pour 12 m <sup>2</sup> de salle
Salles de spectacles	1 pour 5 places
Bureau	1 pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce	
• place par tranche de 100 m <sup>2</sup> surface de plancher (vente + réserve)	3 de 0 à 100 m <sup>2</sup> 4 au-delà de 100 m <sup>2</sup>
Station-service : par poste de lavage ou de graissage	3
Ateliers et petites activités industrielles (< à 200m <sup>2</sup> de surface de plancher)	4 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Etablissements industriels et entrepôts :	
- Bâtiment de 200 à 1499 m <sup>2</sup>	1 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- Bâtiment de 1500 à 5000 m <sup>2</sup>	1 pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- Bâtiment de plus de 5000 m <sup>2</sup>	1 pour 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activités diverses	1 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

Pour les constructions comprenant plus de deux logements un local à bicyclettes suffisamment dimensionné doit être prévu. La surface à prendre en compte doit permettre le rangement de 2 bicyclettes au moins par logement.

Sans indication du nombre de logements ou/et de leur surface respective, la formule « surface de plancher total / 70 X 3 » s'appliquera pour définir le nombre de places de stationnement.

#### Dans le sous-secteur UBaa1 :

- En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre d'emplacement
Logement de moins de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2
Logement de plus de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3
Hôtel-gîtes et assimilés Les places de parking seront aménagées	1 par chambre
• à 50% aux dimensions usuelles de 5m x 2,50m, • à 50% aux dimensions élargies à 3m x 5 m.	
Restaurant	2 pour 12 m <sup>2</sup> de salle
Bureau	1 pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce	
• place par tranche de 100 m <sup>2</sup> surface de plancher (vente + réserve)	3 de 0 à 100 m <sup>2</sup> 4 au-delà de 100 m <sup>2</sup>
Activités diverses	1 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

Un local à bicyclette est préconisé pour abriter et sécuriser les cycles des employés et des visiteurs. La surface du local à prendre en compte doit être adaptée à l'activité.

Sans indication du nombre de logements ou/et de leur surface respective, la formule « surface de plancher total / 70 X 3 » s'appliquera pour définir le nombre de places de stationnement.

Les espaces de stationnement doivent être perméables sur au moins la moitié de leur surface.

**Dans le secteur UBb et UBc :**

Il est exigé au moins :

- 2 emplacements de stationnement par logement de moins 70 m<sup>2</sup> pour les petits collectifs
- 3 emplacements de stationnement sur la parcelle, garage ou aire au sol, pour chaque maison individuelle ou accolée et par logement de plus de 70m<sup>2</sup>.

Un de ces emplacements sera réalisé en limite d'alignement et non clôturé par rapport à la rue. Dimensions minimales : 2,50 m x 5,00 m.

Cet emplacement non clôturé sera autorisé sur l'accès au garage si celui-ci présente une longueur d'au moins 5 m et une pente inférieure à 10 %.

**Article 13 UB - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

Dans toute la zone, les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, doivent être plantées et aménagées.

**Dans le secteur UBb**

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés dès achèvement des constructions, notamment l'espace situé entre la clôture sur rue et la façade.

Chaque projet comportera 20 % au moins de la surface de la parcelle aménagée en espace vert.

La plantation de deux arbres tiges minimum est obligatoire sur chaque terrain.

Les haies constituées uniquement de résineux sont interdites.

*Les surfaces situées dans le secteur inondable pourront être engazonnées et plantées d'arbres ou de haies laissant libre passage aux eaux de débordement de la ZORN. Les haies rigides sont à proscrire.*

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

---

### Caractère de la zone

La zone UC correspond à des terrains non équipés, réservés aux constructions et installations à usage d'équipements publics dans les domaines : scolaire, de la culture, des sports, des loisirs, y compris les activités qui y sont liées (telles que club house, vestiaires, buvettes,...) ainsi que les aménagements de places pour marchés et foires.

**Une partie de la zone est concernée par le risque d'inondation : sur les terrains situés dans le secteur inondable, le niveau du plancher des pièces habitables est réglementé à l'article 10.**

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

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

---

Sont interdits :

- les constructions à usage
  - d'habitation, de commerces et services
  - hôtelier
  - de bureau
  - artisanal
  - industriel
  - d'entrepôt commercial
  - de stationnement
  - agricole,
- les lotissements à usage d'habitation et industriel,
- les installations classées, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 UC,
- les terrains de camping,
- les terrains aménagés de caravanage,
- les caravanes isolées,
- les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules,
  - les affouillements et exhaussements du sol de toutes dimensions, à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article 2 UC,
  - les garages collectifs de caravanes.
- les carrières,
- les terrains aménagés pour recevoir des habitations légères de loisirs.

## **Article 2 UC - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières**

---

### **I. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'extension des bâtiments existants ou la création de nouveaux bâtiments en lien avec les espaces verts, aires de jeux, terrains de plein air, de loisirs ou de sport existants, dans la limite de 160 m<sup>2</sup> au sol. Cette mesure ne s'applique qu'une fois par espace vert, aire de jeux, terrain de plein air, de loisirs ou de sport et est donc non cumulable. Les tribunes sont admises à condition d'être construites sur pilotis, de façon à assurer le maintien du libre écoulement des eaux
- Les aménagements de surface réaliser au niveau du terrain naturel, sans remblai, pour création d'aires en stabilisées nécessaires au champ de foire, sous réserve de ne pas perturber le libre écoulement des eaux dans les secteurs présentant des risques d'inondation
- Les constructions de type hall de foire ouverts sur les quatre cotés et au niveau du terrain naturel.

## **Article 3 UC - Accès et voirie**

---

### **1. Accès**

- 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée parfaitement praticable.
- 1.2. Le permis de construire est refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant 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.
- 1.3. Le permis de construire est également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

### **2. Voirie**

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

## Article 4 UC - Desserte par les réseaux

---

### 1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### 2. Assainissement

#### 2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toutes les constructions qui produisent des eaux usées.

L'évacuation des eaux résiduelles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

#### 2.2. Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Un dispositif de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, est obligatoire. Il concerne les eaux pluviales générées par les espaces communs ou publics (voirie, place, parking, espaces verts, ...) et les eaux pluviales générées par les parcelles ou terrains privés.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales peut consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisé par l'exploitant des réseaux d'assainissement, en fonction des réseaux existants.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements devront être complétés par un dispositif de traitement de type débourbeur-séparateur à hydrocarbures.

## Article 5 UC - Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

## Article 6 UC - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

1. Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception de tout aménagement, transformation ou extension limitée de bâtiments existants autorisée par le présent règlement de zone doit être édifiée à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour les constructions existantes ne comportant ni modénatures ni pans de bois, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul, les débords sur espace public ne sont pas autorisés.

### 3. Cas des réseaux d'hydrocarbures

Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 250 mètres, de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement.

Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 200 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits.

Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 165 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

## Article 7 UC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions seront implantées de telle façon que la distance D comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, soit  $D > H/2$  et  $D > 3$  mètres.
2. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ces limites.

Pour les constructions existantes ne comportant ni modénatures ni pans de bois, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

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

---

L'accès des véhicules de lutte contre l'incendie doit être assuré à tout corps de bâtiment, par une voie ou un terrain carrossable dégagé de tout obstacle.

### **Article 9 UC - Emprise au sol**

---

Non réglementé.

### **Article 10 UC - Hauteur des constructions**

---

- La hauteur des constructions n'est pas réglementée.
- *Sur les terrains situés dans le secteur inondable, le niveau du plancher des pièces habitables devra être situé à 0,50 mètre au minimum au dessus de la cote de la crue centennale.*

### **Article 11 UC - Aspect extérieur des constructions**

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les installations nécessaires et liées à la production d'énergies renouvelables (panneau photovoltaïque, panneau solaire, mini éolienne...) sont autorisées sans condition d'aspect ou de teinte.

Les constructions de type hall de foires et marchés seront ouverte sur les 4 côtés et installé au niveau du terrain naturel.

### **Article 12 UC - Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

### **Article 13 UC - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

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

*Les surfaces situées dans le secteur inondable pourront être engazonnées et plantées d'arbres ou de haies laissant libre passage aux eaux de débordement de la ZORN. Les haies rigides sont à proscrire.*

## CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

=====

### Caractère de la zone

La zone UX est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement ou à très court terme des constructions.

Cette zone est réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales.

Elle est divisée en quatre secteurs de zone :

- **UXa** : qui couvre la plus grande partie de la zone UX le long du canal et le site au nord de la rue Saint Michel,
- **UXb** : ~~situé à l'entrée de l'agglomération le long de~~ entre la RD N°6 et la RD421, ~~sur le site de l'ancien Centre Mobilisateur N°172 et sur une partie du massif de la Faisanderie,~~ le secteur UXb comprend deux sous-secteurs UXb1 et UXb2 correspondant aux terrains situés entre le secteur UXb (site de l'entreprise Kuhn) et la rue de Dettwiller (RD 421), terrains nécessaires au développement des activités de cette zone.
- **UXc** : situé au sommet de Martelberg correspond au site Fossil (ancien site Yamaha).
- **UXd** : correspond au lieu-dit « Dreispitz »,

**Une partie de la zone est concernée par le risque d'inondation : sur les terrains situés dans le secteur inondable, le niveau du plancher des pièces habitables est réglementé à l'article 10.**

~~Cette indication n'a pas de valeur réglementaire.~~

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

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

---

Dans toute la zone, sont interdits :

- les constructions à usage
  - d'habitation, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 UX
  - agricole,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les installations classées, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 UX,
- les terrains de camping,
- les terrains aménagés de caravanage,
- les caravanes isolées,
- les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les dépôts de déchets,
  - les affouillements et exhaussements du sol de toutes dimensions, à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article 2 UX,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - la création d'étangs,
- les terrains aménagés pour recevoir des habitations légères de loisirs,
- les habitations légères de loisir.

En outre, dans le secteur UXc , sont interdits :

- Les constructions à usage commercial.

### **Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières**

---

#### **I. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les seules installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol non interdites dans la zone.
- Les logements de fonction liés au gardiennage des constructions et installations existantes dans la zone aux conditions suivantes :
  - le nombre de logement admis est limité à un par entreprise,
  - le logement devra être intégré dans un bâtiment d'exploitation sauf dans le cas de gardiennage collectif.
- Les installations et travaux divers suivants :

- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale,
- les dépôts à ciel ouvert de matériaux de fabrication ou de matières premières ou secondaires recyclables à condition que la valorisation de ces matériaux ou matières fasse partie du processus de fabrication de l'entreprise implantée dans la zone et à la condition que ces dépôts soient organisés et entretenus,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1UX ou rendus nécessaires par des travaux de dépollution de toute nature.
- Les travaux d'amélioration, de transformation et d'extension des constructions existantes, à condition qu'il n'en résulte pas de changement d'affectation incompatible avec le caractère de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol liées à l'extension des entreprises existantes, sous réserves de prendre en compte les contraintes d'accès et de sécurité.
- Les équipements publics, les canalisations, câbles, installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages liés à ces équipements, les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux hertziens, à la condition de ne pas conduire à des délaisés de terrains inconstructibles et de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone.

**Dans les sous-secteurs UXb1 et UXb2 sont en plus admis :**

les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, aux plateformes des constructions, rendus nécessaires par des travaux de dépollution de toute nature, de démolition et par des travaux de déminage, aux fouilles archéologiques, à la compensation hydraulique et environnementale, aux bassins de rétention des eaux pluviales, aux infrastructures existantes et à créer, dans la limite des prescriptions de l'article 11UX.

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

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

---

#### **1. Accès**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée parfaitement praticable.
- 1.2. Le permis de construire est refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant 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.
- 1.3. Le permis de construire est également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. Dans le secteur UXb, aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD6. L'accès à la zone s'effectuera au sud par le carrefour RD6 et la rue de la gare (rond-point de la Faisanderie)

et au nord sur le ban de Steinbourg par un carrefour au droit des débouchés des bretelles de la RD1404 sur la RD6.

**1.5. Dans les sous-secteurs UXb1 et UXb2, les dispositions précédentes sont complétées :**  
**Aucun accès direct ne se fera depuis la rue de Dettwiller (RD 421) ni depuis la RD 1404.**  
**Seuls les accès aux équipements publics et d'intérêt collectif seront autorisés sur le linéaire inscrit au plan de règlement.**

**1.56. Dans le secteur UXd :**

Tout accès direct sur la RD 421 et la RD 1404 est interdit.

Il n'est admis que deux accès à la zone d'activités située au lieu-dit "Dreisplitz" : un accès à partir de la RD 41 sur le ban de Saverne, un second sur la RD 421 par le giratoire du Martelberg.

Aucune construction nouvelle ne peut bénéficier d'un accès direct sur les RD 41, RD 421 et RD 1404 même de façon provisoire.

Concernant les accès aux terrains de construction à partir de la RD 41, les entrées seront implantées en recul des clôtures de façon à permettre un accès plus aisé aux poids lourds.

## **2. Voirie**

### **2.1. Dans toute les zones UXa, UXb, UXc**

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

2.1.2. Aucune voie publique nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 m et une largeur de chaussée inférieure à 7 mètres.

2.1.3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment : à tout poids-lourds ou semi-remorque) de faire aisément demi-tour.

### **2.2. Dans le secteur UXd**

2.2.1 La voie principale Sud/Ouest – Nord/Est reliant la RD 41 à la RD 421 doit avoir une emprise de 14 m au minimum comprenant des cheminements piétons et cyclables, des plantations bilatérales et une chaussée de 6 m au minimum.

2.2.2 Les autres voies doivent avoir une emprise de 9 m au minimum intégrant une chaussée de 6 m au minimum et des plantations au moins d'un côté de la voie.

## Article 4 UX - Desserte par les réseaux

---

### 1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### 2. Assainissement

#### 2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées industrielles y compris les aires de lavage susceptibles d'être souillées par des produits polluants, doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Les rejets sont soumis à autorisation préalable qui peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié.

#### 2.2. Eaux pluviales

Dans toute la zone, les aménagements mis en place devront satisfaire la réglementation en vigueur

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, création d'une voie, réfection d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

- 1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...) ;
- 2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...) ;
- 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ;
- 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...).

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

## Article 5 UX - Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

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

---

### **1. Dans le secteur UXa :**

- 1.1. Sauf reconstruction à volume identique, transformation ou aménagement de bâtiments existants, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiées à 5 m au moins en retrait de l'alignement.
- 1.2. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux et à l'exploitation ferroviaire et du canal peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 1.3. Cas des réseaux d'hydrocarbures  
Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 250 mètres, de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement.  
Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 200 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits.  
Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 165 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

### **2. Dans le secteur UXb :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à 50 mètres au moins de l'axe de la route départementale N°6.

### **3. Dans les secteurs UXc et UXd :**

- 3.1. Les marges de reculs le long de certaines voies, indiquées au plan de zonage sont à respecter pour les constructions, dépôts et installations de toute nature, y compris les aires de stationnement. Ces reculs seront de 30 mètres minimum à compter de l'axe de la RD 421 et de 50 mètres minimum à compter de l'axe de la RD 1404.
- 3.2. Lorsqu'il n'y a pas de recul mentionné sur le plan, les constructions doivent être édifiées à 7 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- 3.3. Ne sont pas soumis à ces règles, l'aménagement et la transformation de bâtiments existants non conformes aux prescriptions des deux alinéas ci-dessus.
- 4.4. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **4. Dans toute la zone :**

##### **Cas des réseaux de gaz**

Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 30 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement.

Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 20 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits.

Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 10 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

Pour les constructions existantes ne comportant ni modénatures ni pans de bois, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul, les débords sur espace public ne sont pas autorisés.

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

---

#### **1. Dans toute la zone :**

- 1.1. Un recul de 30 m par rapport à la limite des forêts soumises au régime forestier sera respecté pour toute construction.
- 1.2. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux et à l'exploitation ferroviaire et du canal peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ces limites.
- 1.3. Les dépôts à ciel ouvert seront implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du dépôt au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 3 mètres.
- 1.4. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Pour les constructions existantes ne comportant ni modénatures ni pans de bois, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

#### **2. Dans le secteur UXa :**

- 2.1. Pour les constructions édifiées en périphérie de zone UXa et le long du canal de décharge, la distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres, soit :  $D > H/2$  avec minimum de 5 mètres. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

- 2.2. En dehors des dépôts à ciels ouverts, les constructions édifiées le long des autres limites séparatives pourront être implantées sur limite ou si elles s'en éloignent respecter une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres soit :  $D > H/2$  avec minimum de 3 mètres. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

### **3. Dans le secteur UXb :**

- 3.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres, soit  $D > \text{ou} = H$  avec minimum de 8 mètres. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

- 3.2. En sous-secteurs UXb1 et UXb2, les constructions, usage et affectation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

### **4. Dans les secteurs UXc et UXd :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres  $D < H/2$  avec minimum de 5 m.

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

---

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance telle que soit assurée une parfaite circulation des véhicules des services de sécurité et de lutte contre l'incendie.

## **Article 9 UX - Emprise au sol**

---

**Dans les secteurs UXa et UXb ;** Non réglementée.

**Dans les secteurs UXc et UXd,** l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

## Article 10 UX - Hauteur des constructions

---

### Mode de calcul :

Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale est mesurée verticalement du niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction au faîtage de la toiture.

Lorsque les dispositions inscrites au document graphique du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières

### 1. Dans le secteur UXa

La hauteur maximale est fixée à quatre niveaux habitables pour les immeubles de bureau et de service.

La hauteur n'est pas limitée pour les bâtiments et installations à usage d'activités.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture comptée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

### 2. Dans le secteur UXb

La hauteur maximale est fixée à 15 m pour les bâtiments à usage d'activité **sauf indication autre pour les sous-secteurs UXb1 et UXb2.**

En application de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent sur des terrains ou parties de terrain des prescriptions de hauteur maximale des constructions lorsque cette hauteur est différente de celle qui résulte de l'application des règles générales.

#### 2.1. **Par exception, dans les sous-secteurs UXb1 et UXb2 :**

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

**-La hauteur maximale hors tout des constructions est mesurée par rapport au niveau fini du terrain après terrassement**

**-la hauteur des constructions et usage et affectation du sol nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée**

**En application de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent sur des terrains ou parties de terrain des prescriptions de hauteur maximale des constructions lorsque cette hauteur est différente de celle qui résulte de l'application des règles générales.**

**2.2. Dans le sous-secteur UXb1, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres.**

**2.3. Dans le sous-secteur UXb2, la hauteur maximale est fixée à 20 mètres.**

**3. Dans le secteur UXc**

La hauteur maximale des constructions est mesurée au point le plus haut de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux au droit de l'assiette de la construction ; elle est fixée à 12 mètres

**4. Dans le secteur UXd**

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages imposés par nécessité technique de faible emprise tel que, et notamment, les paratonnerres, les souches de cheminée, les balustrades, les silos, les fours de fabrication, les dispositifs de production d'énergies renouvelables, etc.
6. *Sur les terrains situés dans le secteur inondable, le niveau du plancher des pièces habitables devra être situé à 0,50 mètre au minimum au dessus de la côte de la crue centennale.*

**Article 11 UX - Aspect extérieur des constructions**

---

**1. Dans toute la zone :**

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

Les installations nécessaires et liées à la production d'énergies renouvelables (panneau photovoltaïque, panneau solaire, mini éolienne...) sont autorisées sans condition d'aspect ou de teinte.

Les logements de fonction devront adopter un langage architectural en cohérence avec celui des bâtiments à usage d'activités.

**2. Dans le secteur UXb :**

- 2.1. Les façades et les espaces extérieurs (aires de circulation, dépôts, stationnements) vus depuis la route départementale qui borde le site devront présenter un traitement architectural et paysager soigné.
- 2.2. Les aires de stockages ne doivent pas être visibles depuis la RD 6.
- 2.3. Clôtures : les clôtures éventuelles seront constituées de grilles ou grillages sobres et d'une hauteur maximale de 2 mètres. L'éventuel mur bahut ne saurait excéder une hauteur maximum de 0,30 mètre comptés à partir du niveau du terrain naturel.

Les clôtures pleines ne sont autorisées que 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 ou voisine.

Dans le cas de la mise en valeur d'une enseigne, un mur de clôture opaque d'une hauteur de 1,60 mètre peut être autorisé de part et d'autre de l'accès sur une longueur maximale de 8 mètres de chaque côté de l'accès à la parcelle.

2.4. Les enseignes ne devront pas être installées au-dessus des parties sommitales des façades.

Les enseignes seront constituées d'éléments de signalétique plaqués, soit sur la façade des bâtiments, soit sur le mur de clôture d'entrée ; les enseignes de type caisson lumineux sont interdites ; la mise en valeur nocturne des enseignes devra être traitée par éclairage externe à la signalétique.

2.5. Mouvements de terres : Les remblais et déblais seront limités au strict minimum sur l'ensemble du secteur. Le long de la RD 6 les pentes créées ne pourront excéder une inclinaison de 30%.

2.5.1. Dans les sous-secteurs UXb1 et UXb2 : les mouvements de terrains (déblais, remblais) nécessaires à la réalisation de plateformes de construction doivent être limités aux stricts besoins techniques, un équilibre devant être recherché entre les déblais et les remblais. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion dans le site. Ces plateformes seront séparées par des talus plantés ou par un éventuel mur de soutènement.

2.6. Les teintes employées pour le traitement des façades devront être de couleurs grises ou sombres, sauf indication autre pour les sous-secteurs UXb1 et UXb2.

2.6.1 - Dans le sous-secteur UXb1 : Les teintes employées pour le traitement des façades doivent être à dominante sombre. Les couleurs des façades devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement bâti.

2.6.2- Dans le sous-secteur UXb2 : Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact visuel sur le paysage.

2.7 Dans les sous-secteurs UXb1 et UXb2 : L'implantation des panneaux photovoltaïques en toiture devra respecter les dispositions suivantes :

- Les panneaux photovoltaïques auront des cadres de teinte sombre mat et seront sans point de liaisons brillants, de type monocristallins avec surface mate.

2.8 Dans les sous-secteurs UXb1 et UXb2 :

- Les mini-éoliennes sont interdites.

**3. Dans le secteur UXd :**

3.1. Les façades et les espaces extérieurs (aires de circulation, dépôts, stationnements) vus depuis les routes départementales qui bordent le site devront présenter un traitement architectural et paysager soigné.

3.2. Les aires de stockages ne doivent pas être visibles depuis la RD 421.

3.3. Clôtures :

Le long des routes départementales, dans les bandes concernées par les marges de recul figurant aux documents graphiques, les clôtures éventuelles seront constituées de grilles ou grillages sobres dont l'éventuel mur bahut ne saurait excéder une hauteur maximum de 0,30 mètre compté à partir du niveau du domaine départemental le plus proche.

- 3.4. Les enseignes ne devront pas être installées au-dessus des parties sommitales des façades.
- 3.5. Les terrassements importants, notamment ceux de la mise à niveau des plateformes seront autorisés pour des surfaces maximales de 13 000 m<sup>2</sup>.  
Ces surfaces seront séparées par des talus plantés.
- 3.6. Les talutages de pentes supérieure à 30 degrés seront interdits.
- 3.7. Les teintes de bâtiments devront être choisies dans une gamme de teintes d'intensité moyenne ou sombre. Le blanc et les teintes claires sont interdits.

## **Article 12 UX - Stationnement des véhicules**

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Ces besoins prennent en compte les :

- véhicules privés du personnel de l'établissement,
- véhicules des clients, fournisseurs et visiteurs,
- véhicules utilitaires du parc de l'établissement, y compris les véhicules de livraison, des services de sécurité, etc...

2. Le nombre de places minimum à réaliser doit répondre aux normes suivantes, **sauf indications autres pour les sous-secteurs UXb1 et UXb2 :**

1. Bureaux

1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de bureau pour les employés et visiteurs.

2. Commerces

Nombre de places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : vente + réserve

- 3 places jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

3. Restaurants

- 2 places pour 12 m<sup>2</sup> de salle

4. Hôtels

- 1 place par chambre

Les places de parking seront aménagées à 50% aux dimensions usuelles de 5m x 2,50m, et à 50% aux dimensions élargies à 3m x 5 m.

5. Stations-service

- 3 places par poste de lavage ou de graissage

6. Ateliers et petites activités industrielles (< à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher)

- 4 places pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

7. Etablissements industriels et entrepôts

- Bâtiment de 200 à 1499 m<sup>2</sup> : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Bâtiment de 1500 à 5000 m<sup>2</sup> : 1 place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Bâtiment de plus de 5000 m<sup>2</sup> : 1 place pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher

8. Equipements exceptionnels :

Les équipements exceptionnels non précisés dans la présente liste doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

9. Logements :

- 2 places par logement.

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.

3. Dans les sous-secteurs UXb1 et UXb2 :

- le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation
- le nombre de places de stationnement doit tenir compte des besoins réels en stationnement
- à partir de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés, le projet doit prévoir des places de stationnement vélo en nombre suffisant pour répondre à ses besoins. Les places extérieures doivent être placées près de l'entrée des lieux de travail et couvertes en tout ou partie.

## Article 13 UX - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

---

### **Dans toute la zone :**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées (plantes tapissantes gazon, plantations, etc...) et convenablement entretenues.

### **Dans les secteurs UXa et UXc :**

1. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres tiges, à raison de 1 arbre de hautes tiges pour 4 places.

### **Dans le secteur UXb :**

1. Les boisements notifiés au plan de zonage par la mention « plantations à réaliser » devront être maintenus et densifiés de manière à obtenir un écran opaque, sur une profondeur de 30 mètres comptés depuis les limites d'emprises publiques.
2. Les aires de stockage et les dépôts de matériaux doivent être dissimulés sur leur périphérie par des palissades de tailles adaptées à celles des éléments stockés. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales, présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.
3. Les aires de stationnement seront plantées à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement.

### **Dans les sous-secteurs UXb1 et UXb2 :**

- les espaces de stationnement extérieurs devront être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluie sur plus de 50 % de la surface de stationnement
- Les aires de stationnement extérieures devront respecter la réglementation en vigueur.
- les aires de stationnement non couvertes de plus de 5 places de stationnement et de moins de 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 places. Ces plantations peuvent être groupées en un unique espace vert en pleine terre
- Hormis en cas de mise en œuvre de murs de soutènement, les talus résultant des terrassements généraux devront faire l'objet d'aménagements paysagers.
- les éléments paysagers repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont à préserver. Sauf dans les cas décrits ci-après, la coupe, l'arrachage et le défrichement d'arbres ou arbustes sont interdits. Ils sont autorisés uniquement dans les cas présents :
  - s'ils sont rendus nécessaires par la mise en place ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics,
  - s'ils sont nécessités par la création d'ouvrage d'infrastructure. Dans ce cas, les éléments végétaux doivent être remplacés,
  - s'ils sont rendus nécessaires par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité. Dans ce cas, les éléments végétaux doivent être remplacés par des espèces équivalentes d'essence locale, si possible identiques ou adaptées au milieu concerné.

- s'ils sont nécessités par la mise en place de mares entrant dans le cadre de compensation environnementale.

**Dans le secteur UXd :**

1. Au moins 20 % de la superficie des unités foncières, doit être réservé à des aménagements paysagers de type végétal. Les aires de stationnement non imperméabilisées (type dalles alvéolées) peuvent rentrer dans le calcul des aménagements paysager.
2. Les éléments paysagers repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123.1 alinéa 7 du code de l'urbanisme sont à préserver, à renforcer ou dans certains cas à créer dans le cadre des opérations d'aménagement. Ces plantations seront composées d'un mélange d'essences d'arbres à hautes tiges à feuilles caduques, couramment rencontrés dans les espaces naturels environnants.
3. Les bandes de recul des constructions et installations le long des Routes Départementales devront faire l'objet de traitements paysagers de type exclusivement végétal à l'exception des accès existants nécessaires aux constructions existantes. Ces aménagements paysagers joueront davantage avec les mouvements de terre et le choix des végétaux que sur la mise en place de clôtures végétales linéaires et uniformes telle une haie de thuyas.
4. Le long de la RD 421, une bande enherbée d'une largeur de 15 m au minimum devra être maintenue à compter de la limite d'emprise de la RD.
5. En dehors des bandes de recul le long des Routes Départementales figurant aux plans de zonage, les plantations seront disposées et conçues de façon à créer des haies arbustives ou arborescentes notamment en façade aval.  
Elles peuvent être disposées en limite de parcelle ou accompagner les mouvements de terre nécessités par l'adaptation des bâtiments au terrain.  
Elles doivent obligatoirement comprendre des arbres à hautes tiges, en choisissant essentiellement des essences à feuilles caduques.
6. Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre tige à raison d'en moyenne 1 pour 6 places de stationnement.
7. La principale voie nouvelle reliant la RD 41 à la RD 421 sera plantée de part et d'autre d'arbres tige.

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

---

---

=

### Caractère de la zone

La zone IAU est une zone naturelle destinée à l'urbanisation organisée à court ou moyen terme.

Elle constitue l'extension future de la zone UB caractérisée par une vocation principale qui est l'habitat mais pouvant accueillir des activités compatibles à la présence de quartiers d'habitation.

La zone IAU est divisée en deux secteurs de zones repérés sur le document graphique :

Le secteur IAU est réservé à l'habitat avec le secteur IAU1, qui correspond au lieu-dit Altenberg, et le secteur IAU2, situé à l'angle du chemin du Martelberg et de la RD 6,

La zone IAU ne pourra être urbanisée qu'à l'occasion :

- soit de la création d'une zone d'aménagement concertée (Z.A.C.),
- soit de la réalisation d'une opération d'aménagement (lotissement, ...) ou de constructions qui répondent aux conditions fixées par le présent règlement de zone et au document « orientations particulières d'aménagement ».

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

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

---

Dans toute la zone, sont interdits :

- Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux, de commerce de gros ou de demi-gros,
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les constructions à usage hôtelier, à l'exception de ceux visés à l'article 2 IAU.
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les installations classées à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 IAU,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour le caravanage,
- Les terrains de camping,
- Les réseaux linéaires aériens nouveaux,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- La création d'étangs.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction permanents,
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2 IAU.

### **Article 2 IAU - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières**

---

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

**Dans toute la zone, conditions d'opérations :**

- A l'exception des équipements publics, toute nouvelle O.U.S. doit, soit s'inscrire, soit être réalisée dans une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble.
- Chaque opération doit porter sur une surface minimale de un hectare (1 ha). Toute opération portant sur l'intégralité d'un reliquat de zone inférieur à cette surface est autorisée.
- La réalisation du projet ne doit pas compromettre un aménagement cohérent de la zone : dimensionnement des réseaux en fonction d'un projet portant sur l'ensemble de la zone, organisation des dessertes cohérentes à l'échelle du projet et de la zone.
- La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- Le terrain d'opération devra être contigu à des équipements publics et être situé en continuité avec le domaine bâti existant.

**Dans toute la zone IAU, O.U.S. admises, soumises à des conditions particulières :**

- Les constructions à usage d'habitation à condition de satisfaire aux conditions d'urbanisation ;
- Les constructions et installations à usage hôtelier, commercial pour la vente au détail, de bureau, de service ou autre activité sous condition de ne générer que des nuisances limitées et compatibles avec la présence d'un quartier d'habitation résidentiel.
- Les seules installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 IAU.
- Les seuls affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 IAU.
- Les équipements publics, les canalisations, câbles, installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages liés à ces équipements, les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux hertziens, à la condition de ne pas conduire à des délaisés de terrains inconstructibles et de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone.

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

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

---

#### **1. Accès**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée parfaitement praticable.
- 1.2. 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 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.
- 1.3. Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. L'opération d'aménagement ou de construction peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

#### **2. Voirie**

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

- 2.2. Une largeur minimale de la plate-forme est exigée pour toute nouvelle voie publique ou privée. Elle est fixée à :
- 7 mètres dans le cas général,
  - 6 mètres lorsque la voie dessert entre 2 et 6 logements ou lots constructibles,
  - 4 mètres lorsque la voie ne dessert pas plus de 2 logements ou lots constructibles.
- 2.3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

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

---

### **1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### **2. Assainissement**

#### **2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toutes les constructions qui produisent des eaux usées.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

#### **2.2. Eaux pluviales**

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Un dispositif de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, est obligatoire. Il concerne les eaux pluviales générées par les espaces communs ou publics (voirie, place, parking, espaces verts, ...) et les eaux pluviales générées par les parcelles ou terrains privés.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales peut consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisé par l'exploitant des réseaux d'assainissement, en fonction des réseaux existants.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements devront être complétés par un dispositif de traitement de type débourbeur-séparateur à hydrocarbures.

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

---

Non réglementé.

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

---

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction nouvelle doit être implantée à 3 mètres au moins en retrait par rapport à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Pour les constructions existantes ne comportant ni modénatures ni pans de bois, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul, les débords sur espace public ne sont pas autorisés
3. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

### **4. Cas des réseaux de gaz**

Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 30 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement.

Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 20 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits.

Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 10 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

5. Pour la zone IAU1 cas des réseaux d'hydrocarbures

Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 250 mètres, de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement.

Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 200 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits.

Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 165 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

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

---

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ( $D > h/2$  avec minimum de 3 m).
2. Pour les constructions existantes ne comportant ni modénatures ni pans de bois, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
3. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ces limites.

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

---

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies nécessaires éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
2. L'accès des véhicules de lutte contre l'incendie doit être assuré à tout corps de bâtiment, par une voie ou un terrain carrossable dégagé de tout obstacle.

### **Article 9 IAU - Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

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

---

1. La hauteur se mesure par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette.
2. Les constructions à usage d'habitation ou d'activités ou leur surélévation ne peuvent excéder trois niveaux habitables dont un sous combles mansardé et une hauteur maximale de 7 mètres à la gouttière principale ou à la base de l'acrotère.
3. La hauteur absolue des constructions annexes ne peut excéder 5 mètres.

## **Article 11 IAU - Aspect extérieur des constructions**

---

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les installations nécessaires et liées à la production d'énergies renouvelables (panneau photovoltaïque, panneau solaire, mini éolienne...) sont autorisées sans condition d'aspect ou de teinte.
3. Les façades constituées de matériaux faits pour être enduits ou revêtus doivent l'être et ne peuvent rester brutes.
5. L'implantation et la coloration des paraboles devront respecter les volumes et les teintes des toitures.
6. Les coloris de façade devront être choisis de façon à assurer une bonne harmonie d'ensemble et s'intégrer au paysage. Les couleurs discrètes sont recommandées. Les teintes vives et agressives sont interdites sur de grandes surfaces

## **Article 12 IAU - Stationnement des véhicules**

---

1. Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Pour les immeubles collectifs, un local à bicyclette suffisamment dimensionné doit être prévu. La surface à prendre en compte doit permettre le rangement de 2 bicyclettes au moins par logement.
3. Le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre d'emplacement
Logement de moins de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2
Logement de plus de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3
Hôtel-gîtes et assimilés Les places de parking seront aménagées <ul style="list-style-type: none"> <li>à 50% aux dimensions usuelles de 5m x 2,50m,</li> <li>à 50% aux dimensions élargies à 3m x 5 m.</li> </ul>	1 par chambre
Restaurant	2 pour 12 m <sup>2</sup> de salle
Salles de spectacles	1 pour 5 places
Bureau	1 pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce <ul style="list-style-type: none"> <li>place par tranche de 100 m<sup>2</sup> surface de plancher (vente + réserve)</li> </ul>	3 de 0 à 100 m <sup>2</sup> 4 au-delà de 100 m <sup>2</sup>
Station-service : par poste de lavage ou de graissage	3
Activités industrielles et artisanales	1 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activités diverses	1 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Maison d'accueil pour personnes âgées	1 minimum par logement

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

Pour les constructions comprenant plus de deux logements, un local à bicyclette suffisamment dimensionné doit être prévu. La surface à prendre en compte doit permettre le rangement de 2 bicyclettes au moins par logement.

Sans indication du nombre de logements ou/et de leur surface respective, la formule « surface de plancher total / 70 X 3 » s'appliquera pour définir le nombre de places de stationnement.

### Article 13 IAU - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1. Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, doivent être plantées et aménagées.
2. 20 % de la superficie du terrain doivent être plantés ou aménagés et entretenus, les aires de stationnement ne sont pas comptées dans ce pourcentage.
3. Les éléments paysagers repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123.1 alinéa 7 du code de l'urbanisme sont à préserver, à renforcer ou dans certains cas à créer dans le cadre des opérations d'aménagement. Ces plantations seront composées d'un mélange d'essences d'arbres à hautes tiges à feuilles caduques, couramment rencontrés dans les espaces naturels environnants. IAU1 essences fruitières, IAU2 essences forestières.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUE

---

---

=

### Caractère de la zone

La zone IAUE est une zone naturelle destinée à l'urbanisation organisée à court ou moyen terme.

Elle constitue l'extension future de la zone UB caractérisée par une vocation principale d'équipements de services et d'équipements publics.

La zone IAUE, est destinée à accueillir un complexe d'équipement public, scolaire, sportif et de loisirs situé au lieu-dit Zornmatt.

**Une partie de la zone est concernée par le risque d'inondation : sur les terrains situés dans le secteur inondable, le niveau du plancher des pièces habitables est réglementé à l'article 10.**

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

### **Article 1 IAUE - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Dans toute la zone, sont interdits :

- Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux, de commerce de gros ou de demi-gros,
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les constructions à usage hôtelier,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les installations classées à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 IAUE,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour le caravanage,
- Les terrains de camping,
- Les réseaux linéaires aériens nouveaux,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- La création d'étangs.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction permanents,
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2 IAUE.

### **Article 2 IAUE - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières**

---

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

**Dans toute la zone, conditions d'opérations :**

- A l'exception des équipements publics, toute nouvelle O.U.S. doit, soit s'inscrire, soit être réalisée dans une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble.
- La réalisation du projet ne doit pas compromettre un aménagement cohérent de la zone : dimensionnement des réseaux en fonction d'un projet portant sur l'ensemble de la zone, organisation des dessertes cohérentes à l'échelle du projet et de la zone.
- La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

**Dans toute la zone IAUE, O.U.S. admises, soumises à des conditions particulières :**

- Les équipements publics (parkings jardins, voiries terrains de sports etc), les canalisations, câbles, installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages liés à ces équipements, les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux

hertziens, à la condition de ne pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles et de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone.

**Dans la zone IAUE en dehors de la zone inondable du PPRI et dans la zone repérée dans l'orientation d'aménagement de 3000m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les O.U.S. admises et soumises à des conditions particulières sont :**

- Les constructions publics à usage scolaire, sportif et/ou culturel à condition de satisfaire aux conditions d'urbanisation ;

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

### **Article 3 IAUE - Accès et voirie**

---

#### **1. Accès**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée parfaitement praticable.
- 1.2. 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 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.
- 1.3. Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. L'opération d'aménagement ou de construction peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

#### **2. Voirie**

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Une largeur minimale de la plate-forme est exigée pour toute nouvelle voie publique ou privée. Elle est fixée à :
  - 7 mètres dans le cas général,
  - 6 mètres lorsque la voie dessert entre 2 et 6 logements ou lots constructibles,
  - 4 mètres lorsque la voie ne dessert pas plus de 2 logements ou lots constructibles.
- 2.3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

## Article 4 IAUE - Desserte par les réseaux

---

### 1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### 2. Assainissement

#### 2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toutes les constructions qui produisent des eaux usées.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

#### 2.2. Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Un dispositif de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, est obligatoire. Il concerne les eaux pluviales générées par les espaces communs ou publics (voirie, place, parking, espaces verts, ...) et les eaux pluviales générées par les parcelles ou terrains privés.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales peut consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisé par l'exploitant des réseaux d'assainissement, en fonction des réseaux existants.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements devront être complétés par un dispositif de traitement de type débourbeur-séparateur à hydrocarbures.

## **Article 5 IAUE - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6 IAUE - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction nouvelle doit être implantée à 3 mètres au moins en retrait par rapport à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.
3. Cas des réseaux d'hydrocarbures  
 Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 250 mètres, de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement.  
 Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 200 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits.  
 Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 165 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

## **Article 7 IAUE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ( $D > h/2$  avec minimum de 3 m).
2. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ces limites.

## **Article 8 IAUE - Implantation des constructions les unes par**

**rapport aux autres sur une même propriété**

---

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies nécessaires éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
2. L'accès des véhicules de lutte contre l'incendie doit être assuré à tout corps de bâtiment, par une voie ou un terrain carrossable dégagé de tout obstacle.

**Article 9 IAUE - Emprise au sol**

---

Non réglementé.

**Article 10 IAUE - Hauteur des constructions**

---

1. *Sur les terrains situés dans le secteur inondable, le niveau du plancher des pièces habitables devra être situé à 0,50 mètre au minimum au dessus de la cote de la crue centennale.*
2. Dans le secteur IAUE la hauteur des bâtiments à usage d'équipement collectif (école, bâtiment sportif, salle de fête, ...) n'est pas réglementée

**Article 11 IAUE - Aspect extérieur des constructions**

---

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les installations nécessaires et liées à la production d'énergies renouvelables (panneau photovoltaïque, panneau solaire, mini éolienne...) sont autorisées sans condition d'aspect ou de teinte.
3. Les façades constituées de matériaux faits pour être enduits ou revêtus doivent l'être et ne peuvent rester brutes.

**Article 12 IAUE - Stationnement des véhicules**

---

1. Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article 13 IAUE - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

1. Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, doivent être plantées et aménagées.
2. 20 % de la superficie du terrain doivent être plantés ou aménagés et entretenus, les aires de stationnement ne sont pas comptées dans ce pourcentage.

### CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUZ

---

#### Caractère de la zone

La zone AUZ correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'activités économiques, de bureaux et de services ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs qui en sont le complément normal.

Elle correspond aux terrains destinés à être aménagés dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté du MARTELBERG.

La zone AUZ est divisée en quatre secteurs de zones repérés sur le document graphique :

- Le secteur AUZa, qui correspond aux activités de façade de la ZAC, le long de la RD421.
- Le secteur AUZb, qui correspond aux parties sommitales et planes, destinées aux grandes entreprises.
- Le secteur AUZc, qui correspond aux arrières pentus pour les petites entreprises.
- Le secteur AUZn, inconstructible à l'exception des bassins de rétention, des ouvrages hydrauliques, réseaux et chemin d'accès.

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

### **ARTICLE 1 AUZ – Occupations et utilisations du sol interdites**

---

#### **1.1. Dans toute la zone sont interdites les O.U.S suivantes :**

- Les habitations
- Les terrains de camping, les caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes,
- les commerces non liés à une activité de production,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de matériaux à ciel ouvert,
- Les carrières,
- Les activités de loisirs ou culturelles.

#### **1.2. En outre dans le secteur AUZn, toutes les O.U.S. sont interdites à l'exception :**

- Des équipements d'infrastructure et des ouvrages techniques nécessaires au service public,
- Des clôtures,
- Des bassins de rétention,
- Des affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux O.U.S. ci-dessus,
- Des aménagements qualitatifs d'espaces publics.

### **ARTICLE 2 AUZ – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

---

#### **I. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

##### **2.1. OUS admises sous conditions particulières :**

**Dans toute la zone à l'exception du secteur AUZn, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux autres O.U.S. admises dans la zone et dans la limite des prescriptions de l'article 11 AUZ.
- Les constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction ou de gardiennage à condition :
  - que ces logements soient occupés par des personnes dont la présence permanente sur place est indispensable,
  - que la construction soit intégrée au bâtiment d'activités, sauf si des règles de sécurité s'y opposent,
  - que le nombre de logement soit limité à 1 par établissement et que sa surface de plancher maximale n'excède pas 120 m<sup>2</sup>.

- Les constructions ou extensions de constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités existantes (restaurant d'entreprise, etc...) sur la ZAC, et plus globalement lorsqu'elles favorisent la dynamique économique du bassin d'emploi.
- Les commerces liés à une activité de production sous réserve que la surface affectée au commerce n'excède pas 30% de la surface de plancher totale du bâtiment.

## **2.2. OUS admises :**

**Dans toute la zone à l'exception du secteur AUZn**, toutes les O.U.S. non interdites au paragraphe 1.2. de l'article AUZ 1, ou non admises sous conditions particulières au paragraphe 2.1. du présent article sont autorisées.

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

### **ARTICLE 3 AUZ – Accès et voirie**

---

#### **3.1 Accès**

##### **Dans toute la zone :**

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées

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

- La défense contre l'incendie, la protection civile et le service d'enlèvement des déchets ménagers : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 5 mètres.
- La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Le nombre d'accès par parcelle est limité à deux au maximum.

Aucun accès à la parcelle ne peut être établi en dehors de ceux réalisés par l'aménageur.

##### **Dans le secteur AUZ a :**

Tout accès sur la RD 421 est interdit.

##### **Dans le secteur AUZ b :**

Tout accès direct sur le chemin du Martelberg est interdit.

Cette disposition ne s'applique pas aux accès techniques nécessaires à l'entretien des équipements publics.

### 3.2 Voirie

#### **Dans toute la zone à l'exception du secteur AUZn :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles 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 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.

L'emprise totale (chaussée, abords et cheminements) des voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation automobile sera au minimum de 11,50m.

Les trottoirs et cheminements piétons auront une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une « raquette de retournement » afin de permettre aisément à tout véhicule (notamment à tous poids-lourds ou semi-remorque) de faire demi-tour.

Le trottoir mixte aura une largeur de 3 mètres.

#### **Dans le secteur AUZn :**

L'accès aux bassins de rétention s'effectuera par le chemin du Martelberg, la voie sera adaptée à l'opération et pourra supporter les engins nécessaires à l'entretien des bassins.

## **ARTICLE 4 AUZ – Desserte par les réseaux**

---

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

Dans tous les secteurs excepté le secteur AUZn, toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement individuel au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **4.2 Assainissement eaux usées**

Dans tous les secteurs excepté le secteur AUZn, un branchement de caractéristiques appropriées est obligatoire au réseau collectif d'assainissement pour toute construction nouvelle. Sur chaque parcelle devra alors être mis en place un réseau d'assainissement séparatif.

Les eaux usées y compris les aires de lavages susceptibles d'être souillées par des produits polluants, doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Les rejets sont soumis à autorisation préalable qui peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

### **4.3 Gestion eaux pluviales**

Dans toute la zone, les aménagements mis en place devront satisfaire la réglementation en vigueur.

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, création d'une voie, réfection d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

- 1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...) ;
- 2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...) ;
- 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ;
- 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...).

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

#### **4.4 Autres réseaux**

Dans toute la zone, les réseaux de distribution électrique, et de télécommunications seront enterrés ainsi que les raccordements aux parcelles et aux bâtiments.

### **ARTICLE 5 AUZ – Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE 6 AUZ – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Disposition générale :

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

- 7 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique dans le secteur AUZa et AUZb.
- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies la limite de l'emprise publique dans le secteur AUZc.

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas pour les parcelles bordées par un espace paysager à protéger repéré au plan de zonage, l'implantation des constructions et installations n'étant soumis à aucun recul.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public dont l'implantation n'est pas réglementée.

Disposition particulière :

A l'alignement de la RD 421, toutes les constructions seront implantées suivant un retrait minimum depuis la limite d'emprise publique de 30 mètres.

Cas des réseaux de gaz :

Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 30 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement.

Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 20 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits.

Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 10 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

## **ARTICLE 7 AUZ – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

L'implantation des constructions devra se faire avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction, sans jamais être inférieure à 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public dont l'implantation n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 8 AUZ – Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance telle que soit assurée une parfaite circulation des véhicules des services de sécurité et de lutte contre l'incendie.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété devra se faire avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 9 AUZ – Emprise au sol**

---

### **9.1 Dans les secteurs AUZa, AUZb et AUZc :**

- Le taux d'imperméabilisation globale de la parcelle ne peut dépasser 65%.

Sont considérées comme des surfaces imperméabilisées : l'emprise du bâti, ouvert ou non, les emprises de voiries (parking, voie de desserte...), et plus généralement toute emprise dont le traitement de sa surface génère un ruissellement destiné à être recueilli dans le réseau public pluvial qu'il soit aménagé en surface ou non.

### **9.2 Dans le secteur AUZn :**

- non réglementé.

## **ARTICLE 10 AUZ – Hauteur des constructions**

---

### **Mode de calcul :**

Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaire à la réalisation du projet.

La hauteur maximale est mesurée verticalement du niveau moyen du terrain naturel au droit à l'assiette de la construction à l'acrotère de la toiture.

### **10.1. Dans les secteurs AUZa, AUZb et AUZc**

- La hauteur maximale des constructions est mesurée au point le plus haut de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux au droit de l'assiette de la construction ; elle est fixée à 12 mètres
- Sont exclus du champ d'application de ces règles, les ouvrages techniques de très faible emprise tels que les cheminées, les dispositifs de production d'énergies renouvelables.

### **10.2. Dans le secteur AUZn**

Non réglementé.

## **ARTICLE 11 AUZ – Aspect extérieur**

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la situation, l'architecture, les 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,

**Dans toute la zone à l'exception du secteur AUZn, les O.U.S. devront respecter les prescriptions ci-après.**

### **11.1 Adaptation au sol :**

Les constructions devront s'adapter particulièrement par rapport au terrain naturel.  
Dans les secteurs AUZa, AUZb et AUZc tout mouvement de terre ne devra pas excéder 2 mètres avec le terrain naturel.

### **11.2 Volumétrie - façades :**

Les annexes, garages, devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité et seront intégrés dans le volume du bâti.  
Les toitures à 2 pans et à faîtage visible sont interdites.

### **11.3 Matériaux et couleurs :**

Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps :

#### **11.3.1. Les Matériaux**

L'emploi de matériaux de type bardage métallique, panneaux composites ou de béton lasuré, de couleur sombre dans le paysage est préconisé pour les grands volumes. L'emploi de pierre naturelle, de brique, de bois est préconisé pour les petits volumes.

A proscrire sur le site du Martelberg :

- Les toitures de type maison traditionnelle, à deux pans en tuiles ou ardoises.
- Les imitations de matériaux sont interdites en couvertures.
- Les matériaux destinés à être recouverts s'ils restent apparents de type briques creuses, parpaings.
- Les types bardages métalliques bruts ou galvanisés, non peints en usine.
- La tôle brute ou galvanisée non peinte en usine.

#### **11.3.2. Les couleurs**

- Les couleurs sombres sont préconisées afin d'assurer une cohérence chromatique sur l'ensemble du parc d'activité, telles que des nuances de gris, gris anthracite...

- Les couleurs vives sont admises pour les éléments de petites tailles pour porter l'accent sur l'entrée (menuiserie, portique, support...).

#### **11.4. Les Clôtures**

- Les clôtures sont admises sur le site, pour des raisons de sécurité ou d'exploitation. Elles ne devront pas excéder 2m et seront réalisées sans mur bahut.
- Les clôtures ne devront pas être opaques et garantir le maintien des percées visuelles.
- Les murs, support d'enseigne implantés en bordure de propriété, ne sont pas considérés comme une clôture.

#### **11.5. Place des enseignes**

Les enseignes seront indiquées à la demande de permis de construire :

- Elles seront de tailles modérées, intégrées dans le dessin de la façade pour créer un signal visuel suffisant.
- Elles pourront être répétées sur un mur dont la hauteur est limitée à 2 mètres, en bordure de propriété.
- Elles ne dépasseront pas le faîtage du toit.
- Les enseignes de type néon sont interdites
- L'éclairage des enseignes par des projecteurs sera conçu de façon à ne pas gêner la circulation et à éviter les risques d'éblouissement.

### **ARTICLE 12 AUZ – Stationnement des véhicules**

---

Dans toute la zone, à l'exception de secteurs AUZn, le stationnement des véhicules doit être adapté à l'activité et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins en stationnement doivent prendre en compte :

- Les véhicules privés ou personnels,
- Les véhicules des clients, fournisseurs et visiteurs,
- Les véhicules utilitaires du parc de l'établissement, y compris les véhicules de livraison, des services de sécurité, etc...

Un local à bicyclette est préconisé pour abriter et sécuriser les cycles des employés et des visiteurs. La surface du local à prendre en compte doit être adaptée à l'activité.

## **ARTICLE 13 AUZ – Espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

---

Les espaces libres de construction doivent être aménagés et entretenus.

### **13.1. Espaces verts**

- Une surface minimum de 35 % du terrain doit être aménagée en espaces verts.

Si la parcelle est mitoyenne à un espace paysager à préserver repéré au plan de zonage, la surface d'espaces verts peut prendre en compte la surface de l'espace paysager (dans le calcul des 35 %).

- Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes, au stationnement des véhicules et les toitures terrasses végétalisées, ne sont pas considérées comme espaces verts.
- Les éléments paysagers repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123.1 alinéa 7 du code de l'urbanisme sont à préserver, à renforcer ou dans certains cas à créer dans le cadre des opérations d'aménagement.

- Tout écran végétal, composé de bosquet et de boisement, préservé ou planté lors de la création de la Zone AUZ doit être conservé et entretenu, dans les futurs aménagements et constructions. (voir plan de règlement de zone)

- Toutes nouvelles plantations doivent se baser sur une palette végétale d'essence indigène ou à « l'aspect non horticole »:

Liste de plantes non exhaustives préconisées (voir le tableau dans le cahier des charges de cession).

- Les plantations en haie vive, composées d'un mélange d'essence indigène, sont préconisées.
- Les plantations en haie composées d'une seule essence (mono-spécifique) sont interdites telles que les haies de type thuya, laurier etc...

### **13.2. Talus**

- Les talus résultant de terrassements généraux devront faire l'objet d'aménagements paysagers. Ils seront plantés d'essence indigène.
- Les pentes et les talus sont limités et ne pourront excéder 2 mètres dans les zones AUZa, AUZb et AUZc.

### **13.3. Aires de stockage et de stationnement**

- Les aires de stockage et de stationnement seront marquées par un programme des plantations (essence, taille, position) joint à la demande de permis de construire. Les plantations auront pour but de masquer les vues sur les aires de stockage, d'agrémenter les aires de stationnements, les espaces intermédiaires, de marquer les entrées et les directions principales.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parkings supérieurs à 500m<sup>2</sup>. De plus, lorsque la surface excédera 1000m<sup>2</sup>, ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver les arbres existants.

## CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

=====

### Caractère de la zone

La zone IIAU est une zone naturelle constituée de terrains non ou peu équipés, destinée à l'urbanisation organisée à moyen et long terme. Elle est destinée aux constructions à usage principal d'habitation.

Elle concerne,

- d'une part la zone au lieu-dit de la Geissmatt, au sud de la rue du Haut-Barr,
- d'autre part la zone au lieu-dit Heumatt,
- et la zone au lieu-dit Altenberg.

La zone IIAU est inconstructible en l'état. Elle ne pourra être urbanisée qu'à l'occasion :

- soit d'une modification du P.L.U.
- soit de la création d'une zone d'aménagement concerté.

## **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 autres que celles visées à l'article 2 IIAU.

### **Article 2 IIAU - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières**

---

#### **I. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Sous réserve du respect de la réglementation en vigueur au titre de la Loi sur l'eau.

- 1 Les travaux et ouvrages liés à l'entretien et la transformation des réseaux existants, sous réserve de ne pas perturber le libre écoulement des eaux dans les secteurs présentant des risques d'inondation.
- 2 Les seuls aménagements et travaux d'initiative publique nécessaires à la protection contre les crues.

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

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

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

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

---

### Cas des réseaux d'hydrocarbures

Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 250 mètres, de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement.

Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 200 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits.

Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 165 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

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

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

## **Article 9 IIAU - Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## **Article 10 IIAU - Hauteur des constructions**

---

La hauteur maximale d'une construction se mesure verticalement du terrain d'assiette à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère de la terrasse, et est exprimée en mètres.

Cette hauteur maximale est fixée à :

- 5,5 mètres pour les constructions principales,
- 3 mètres sur limites séparatives latérales.

### **Article 11 IIAU - Aspect extérieur des constructions**

---

Non réglementé.

### **Article 12 IIAU - Stationnement des véhicules**

---

Non réglementé.

### **Article 13 IIAU - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAUL**

=====

### **Caractère de la zone**

Le secteur IIAUL correspond au site d'implantation future d'une plate forme intercommunale à vocation principalement logistique, à aménager, à l'ouest du péage de Saverne au sortir de l'autoroute A4, entre la RD 219, la RD 1404, au nord et en dehors du champ d'inondation de la Zorn.

L'aménagement de la future plate-forme consiste en un projet d'ensemble et concerne les bans de MONSWILLER et de SAINT JEAN SAVERNE.

Le présent règlement de zone est commun aux PLU des deux communes.

La zone IIAUL est inconstructible en l'état. Elle ne pourra être urbanisée qu'à l'occasion :

- soit d'une modification du P.L.U.
- soit de la création d'une zone d'aménagement concerté.

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

#### **Article 1 IIAUL - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans toute la zone, sont interdits :

Toute occupation ou utilisation du sol n'ayant pas un rapport direct à l'activité industrielle de type logistique et notamment :

- Les constructions et installations à usage agricole ;
- Les constructions à usage de commerces, d'artisanat, d'hôtelier, de stationnement ;
- Les constructions à usage d'habitat à l'exception des logements visés à l'article 2
- Les lotissements à usage d'habitation,
- Les installations et travaux divers à usage de parc d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes
- Les caravanes isolées
- Les terrains aménagés de camping
- Les terrains aménagés de caravanage
- Les installations légères de loisirs
- Les terrains pour habitations légères
- Les carrières
- Toutes les occupations et utilisations du sol non-conformes avec le projet d'aménagement de la zone tel que prévu au plan de règlement.

## **Article 2 IIAUL - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières**

---

### **I. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Sont autorisés à condition de ne pas mettre en cause l'aménagement de la zone tel que prévu au présent règlement,

- ⇒ Les canalisations, câbles, installations linéaires souterraines et aériennes ainsi que les ouvrages liés à ces équipements

Sont autorisés à condition d'être intégrés aux constructions à usage d'activité,

- ⇒ Les logements de gardiennage nécessaires à l'activité
- ⇒ Les bureaux

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

---

### **Article 3 IIAUL - Accès et Voirie**

---

Toute opération prend son accès tel que représenté au document graphique.

Toute opération est desservie par une voie publique ouverte à la circulation automobile, aménagée sur l'axe nord/sud tracé au plan de règlement de la zone.

#### **1.- Accès**

Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à la voie de desserte publique de la zone.

Chaque opération doit comporter un seul accès par tranche de 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à positionner au droit des traversées possibles sur l'axe central tel que représenté au document graphique.

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

## **2. - Voirie**

L'aménagement de toute voie publique ouverte à la circulation doit être conforme aux prescriptions minimales suivantes :

- ⇒ voies à double sens : plate forme supérieure ou égale à 10 m et chaussée supérieure ou égale à 7 m
- ⇒ voies à sens unique : plate forme supérieure ou égale à 7 m et chaussée supérieure ou égale à 4 m

## **Article 4 IIAUL - Desserte par les réseaux**

---

### **1. Alimentation en eau potable**

- 1.1. Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

### **1. Assainissement eaux usées**

- 2.1. Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement.
- 2.2. Les eaux usées industrielles y compris les aires de lavages susceptibles d'être souillées par des produits polluants, doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Les rejets sont soumis à autorisation préalable qui peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié.

### **3. Assainissement eaux pluviales**

- 3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales selon la réglementation en vigueur.
- 3.2. Le rejet des eaux pluviales de voiries et de toitures seront subordonné à un stockage dans un bassin végétalisé puis évacuées avant un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur, dans le Liesgraben.

### **4. Réseaux divers :**

Les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions d'intégration.

Tout projet devra comporter une présentation des aménagements envisagés.

## **Article 5 IIAUL - Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

## **Article 6 IIAUL - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Toute construction doit être implantée sur la ligne d'implantation imposée, représentée au plan de règlement en respectant un effet de continuité.

Ne sont pas soumis à cette règle,

- ⇒ les constructions à usage de bureau ou de logement, édifiées en saillie de cette ligne sur 15 mètres de profondeur maximum, et dans la limite de 8 mètres de hauteur maximum.
- ⇒ les ouvrages de sécurité incendie, dans la limite de 8 mètres de hauteur au maximum.
- ⇒ les aires de stationnement
- ⇒ les aires de dépôts ou de déchets
- ⇒ les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux ; ces installations seront intégrés aux espaces réservés au stationnement.

Toute construction doit respecter un recul de 50 mètres au minimum par rapport à l'axe de la bretelle d'autoroute A 34 et à l'axe de la RD 219.

L'implantation des constructions par rapport à la limite sud doit se conformer aux indications portées sur le document graphique.

### **Cas des réseaux d'hydrocarbures**

Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 250 mètres, de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement.

Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 200 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits.

Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 165 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

Cas des réseaux de gaz :

Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 70 mètres pour la conduite de Ø200, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement.

Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 55 mètres pour la conduite de Ø200, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits.

Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 35 mètres pour la conduite de Ø200, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

## **Article 7 IIAUL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

L'implantation sur limite séparative est interdite.

Un recul minimum de 7 mètres par rapport aux limites séparatives est imposé.

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

---

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit préserver l'accessibilité aux constructions par les services de secours, conformément à la réglementation incendie en vigueur.

## **Article 9 IIAUL - Emprise au sol**

---

La profondeur constructible est définie par rapport à l'axe de desserte de la zone et est fixée à 150 mètres au maximum par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Les OUS admises dans la zone devront respecter l'emprise maximale de construction figurant au plan de règlement.

## **Article 10 IIAUL - Hauteur des constructions**

Toute construction doit présenter une hauteur maximale,

- de 12 mètres à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au niveau du dallage inférieur du bâtiment
- de 13 mètres pour des éléments singuliers (murs coupe-feu...)

## **Article 11 IIAUL - Aspect extérieur**

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Respect des prescriptions suivantes :

### Toitures :

Les revêtements utilisés doivent être de teinte gris vert sombre ou revêtement végétalisé.  
Dans le cas de toitures en pente : la pente maximum est fixée à 7%.

### Façades :

Elles font l'objet d'un traitement architectural soigné, les teintes des revêtements de façades sont choisies dans une gamme de gris colorés.

### Clôtures :

Les clôtures éventuelles sont constituées de grilles ou grillages sobres et obligatoirement accompagnées de haies végétales d'essences locales.  
La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres. Les haies sont privilégiées.

### Enseignes :

Elles ne doivent pas être installées au-dessus des parties sommitales des façades

## **Article 12 IIAUL - Stationnement des véhicules**

---

L'aménagement des places de stationnement ne peut être réalisé que dans les secteurs suivants

- ⇒ dans la "zone de stationnement" représentée au document graphique,
- ⇒ aux abords directs des constructions à usage de bureau

Le nombre de place de stationnement est calculé en fonction de la surface de plancher à raison de,

- ⇒ 1 place pour 300 m<sup>2</sup> d'entrepôt
- ⇒ 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de bureau.

## Article 13 IIAUL - Espaces libres et plantations

---

Les éléments paysagers repérés au plan de règlement au titre de l'article L.123.1 alinéa 7 du code de l'urbanisme sont à préserver, à renforcer et à créer dans le cadre des opérations d'aménagement.

Les espaces verts et plantations sur les parcelles privatives doivent être réalisés et maintenus sur les espaces destinés à cette affectation, conformément au document graphique.

Les plantations seront composées d'un mélange d'essences d'arbres à haute tige et d'arbustes couramment rencontrés dans les espaces environnants, réalisée sous trois typologies principales, repérées au document graphique :

⇒ Rideaux paysagers denses : repérés par l'indice **1** au plan de règlement

Plantations de bouquets d'arbres en forme naturelle, entourés de ceintures arbustives. Les arbres peuvent être des feuillus ou résineux. La ceinture arbustive comprendra des espèces à feuilles caduques et des espèces à feuilles persistantes.

Particulièrement favorables aux oiseaux et autres petits animaux, les rideaux paysagers peuvent être reliés entre eux par des petites haies servant de passage de circulation à la faune.

⇒ Filtres végétaux successifs : repérés par l'indice **2** au plan de règlement

Plantations d'alignements d'arbres permettant une vision diffuse du site depuis la bretelle d'autoroute et les routes départementales. Ces arbres seront d'essences rustiques, adaptées au biotope et laissées en développement libre et naturel.

⇒ Plantations d'alignements dans les espaces de stationnements : repérés par l'indice **3** au plan de règlement

Plantations alternées d'arbres de haute tige et végétation basse telle que représentée en annexe au présent règlement de la zone.

Les espaces de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute tige à raison de un arbre au minimum pour 4 places de stationnement, avec plantation de haies entre ces arbres : une même essence d'arbre sera choisie pour toutes les zones de parking et les haies devront assurer une continuité de traitement.

**Gestion des déchets** : les aires de dépôts et zones des déchets peuvent être implantées dans les zones de stationnement. Dans tous les cas, elles sont plantées sur trois côtés de haies vives de 2 mètres de haut au minimum.

Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.



## CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAUx

---

### Caractère de la zone

La zone IIAUx correspond au site d'extension future à vocation d'activité située sur une partie du massif de la Faisanderie

La zone IIAUx est inconstructible en l'état. Elle ne pourra être urbanisée qu'après modification, révision ou mise en compatibilité du PLU

Cette indication n'a pas de valeur réglementaire.

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

---

#### Article 1 IIAUx - Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 IIAUx.

#### Article 2 IIAUx - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

---

##### I. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à condition d'être à usage d'équipement collectif ;
- les constructions et installations à condition d'être de faible emprise et nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ;
- les aménagements et les adaptations à condition d'être nécessaires à l'aménagement des voies ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- les clôtures à condition d'être nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

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

---

#### Article 3 IIAUx - Accès et Voirie

---

**Non réglementé**

#### **Article 4 IIAUx - Desserte par les réseaux**

---

**Non réglementé**

#### **Article 5 IIAUx - Caractéristiques des terrains**

---

**Non réglementé**

#### **Article 6 IIAUx - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et emprises publiques.

#### **Article 7 IIAUx - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

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 2 points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Exceptions : les constructions et installations à usage d'équipement collectif ainsi que les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation doivent s'implanter à une distance au moins égale à un mètre des limites séparatives.

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

---

**Non réglementé**

#### **Article 9 IIAUx - Emprise au sol**

---

**Non réglementé**

**Article 10 IIAUx - Hauteur des constructions**

---

**Non réglementé**

**Article 11 IIAUx - Aspect extérieur**

---

**Non réglementé**

**Article 12 IIAUx - Stationnement des véhicules**

---

**Non réglementé**

**Article 13 IIAUx - Espaces libres et plantations**

---

Les éléments paysagers repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont à préserver. Sauf dans les cas décrits ci-après, la coupe, l'arrachage et le défrichement d'arbres ou arbustes sont interdits. Ils sont autorisés uniquement dans les cas présents :

- s'ils sont rendus nécessaires par la mise en place ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics,
  - s'ils sont nécessités par la création d'ouvrage d'infrastructure. Dans ce cas, les éléments végétaux doivent être remplacés,
  - s'ils sont rendus nécessaires par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité. Dans ce cas, les éléments végétaux doivent être remplacés par des espèces équivalentes d'essence locale, si possible identiques ou adaptées au milieu concerné.
  - s'ils sont nécessités par la mise en place de mares entrant dans le cadre de compensation environnementale.
-

## TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

=====

#### Caractère de la zone

La zone **A** est une zone naturelle non desservie par des équipements publics, support d'une activité économique réservée à l'agriculture et à l'élevage. Elle est à préserver de l'urbanisation afin de protéger le site rural de même que l'économie agricole.

Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur **Aa** : réservé à l'activité agricole dans lequel les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées, y compris le logement des exploitants,
- le secteur **Ab** : réservé à l'agriculture, qui couvre des terres labourées ou des prés, et inconstructible,

**Avertissement**

L'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « *d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

A ce titre la « villa Christmann » repérée au plan de règlement dans le secteur de patrimoine est soumise à des mesures de protection et de mise en valeur, tout en permettant l'adaptation de la construction existante aux usages contemporains.

**Prescriptions spécifiques**

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la « villa Christmann » (exemple : désordres irréversibles dans la structure), un projet portant sur la démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères historiques et culturels de la construction.

L'extension arrière de la « villa Christmann » (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU) peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'espace existant, notamment l'intérêt historique, culturel de la façade arrière.

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

### Article 1 A - Occupations et utilisations du sol interdites

---

Dans toute la zone, sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 2 A,
- Les constructions à usage hôtelier, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt commercial, de stationnement, de bureau, de commerce, de services,
- Les lotissements à usage d'habitat ou d'activités,
- Les installations classées à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 A,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour le caravanage,
- Les terrains de camping,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- La création d'étangs.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction permanents,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les dépôts de déchets,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2 IAU.
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés pour habitations légères de loisirs,
- Les réseaux linéaires aériens et ouvrages liés à ces équipements ne concernant pas une desserte locale

### Article 2 A - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

---

#### I. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

##### 1. Dans toute la zone

- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes, sous réserve du maintien de la destination initiale ou d'une affectation directement liée.
- Les seuls affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur,
- Les constructions à usage agricole tels que les abris pour animaux et les ruchers sous réserve du respect d'un recul minimal de 100 mètres comptés à partir des limites des zones U, IAU et IIAU et à condition qu'ils respectent les dispositions fixées aux articles 10A et 11A,

- Les opérations prévues en emplacement réservé,
- Les clôtures.

## **2. Dans le secteur Aa :**

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu d'exploitation est nécessaire. Ces constructions devront être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation qui devront obligatoirement préexister sur le site.
- Les installations classées qui répondent aux besoins de toute construction ou installation autorisée par le présent règlement de zone.
- Dans le secteur Aa rue de Steinbourg l'immeuble, « villa Christmann » repéré au plan de règlement au titre de la protection bâti et paysager L.123-1 7° ne pourra être démoli.

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

### **Article 3 A - Accès et voirie**

---

#### **1. Accès**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée parfaitement praticable répondant aux besoins entraînés par la future construction.
- 1.2. La largeur de cet accès ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
- 1.3. Depuis la voirie départementale, la desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un accès unique par unité foncière.

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 (visibilité au débouché notamment).

#### **2. Voirie**

- 2.1. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation doit présenter des caractéristiques correspondant à son usage et devra satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.
- 2.2. Aucune voie privée ou publique nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur de plate forme inférieure à 5 mètres.

## Article 4 A - Desserte par les réseaux

---

### 1. Eau potable

- 1.1 Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

### 2. Assainissement

- 2.1 Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.
- 2.2 Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- 2.3. L'évacuation des eaux non domestiques susceptibles d'être polluées est subordonnée à un pré-traitement approprié qui doit être conforme à la réglementation en vigueur et qui doit faire l'objet d'une autorisation préalable avant rejet.

## Article 5 A - Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

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

---

### 1. Cas des voies routières

- 1.1. Sauf transformation ou aménagement de bâtiment existant et sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles doivent au moins être implantées aux distances suivantes :
- 15 mètres de l'axe de la rue de Steinbourg (RD 421),
  - 12 mètres de l'axe des autres voies publiques ou des chemins ruraux et d'exploitation.
- 1.2. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

## **2. Cas des voies d'eau**

Un recul minimum de 4 mètres est à respecter pour les nouvelles constructions de part et d'autre de l'emprise des fossés et voies d'eau.

## **3. Cas des réseaux de gaz ou d'hydrocarbure**

Cas des réseaux de gaz :

Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 70 mètres pour la conduite de Ø200 et 30 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement.

Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 55 mètres pour la conduite de Ø200 et 20 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits.

Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 35 mètres pour la conduite de Ø200 et 10 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

Cas des réseaux d'hydrocarbures

Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 250 mètres, de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement.

Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 200 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits.

Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 165 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

Pour les constructions existantes ne comportant ni modénatures ni pans de bois, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul, les débords sur espace public ne sont pas autorisés.

## **Article 7 A - Implantation des constructions par rapport**

## aux limites séparatives

---

### 1. Dans le secteur Aa :

- 1.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions existantes ne comportant ni modénatures ni pans de bois, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

- 1.2. Les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 30 mètres par rapport à la limite des forêts soumises au régime forestier à l'exception des abris pour animaux.
- 1.3. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ces limites.

### 2. Dans le secteur Ab :

- 2.1. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Si elles s'en éloignent, elles doivent respecter un recul minimum de 2 mètres.
- 2.2. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ces limites.

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

---

La circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurées en tous points nécessaires.

Une construction nouvelle dans le secteur Aa repéré au plan de règlement au titre de la protection bâti et paysager L.123-1 7° peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte, de par sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures aux caractères historiques et culturels des espaces bâtis et non bâtis environnants.

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

---

Dans le secteur Ab, l'emprise au sol des abris pour animaux ne doit pas excéder 70 m<sup>2</sup> par unité foncière.

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

1. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne pourra excéder 7 mètres comptée du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction à l'égout principal des toits ou à la base de l'acrotère
2. Pour les autres bâtiments, la hauteur n'est pas réglementée.
3. Dans le secteur Ab, la hauteur maximale totale des abris pour animaux est fixée à 4 mètres.
4. Dans le secteur Aa rue de Steinbourg repéré au plan de règlement au titre de la protection bâti et paysager L.123-1 7° la surélévation de la «villa Christmann» ne peut être autorisée.

## **Article 11 A - Aspect extérieur des constructions**

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Dans le secteur Aa:  
Leur surface des abris pour animaux ne pourra excéder 70 m<sup>2</sup> ; ils doivent être constitués d'une ossature et d'un bardage ayant l'aspect du bois et doivent être ouverts sur un côté au moins.  
Pour les toitures, on privilégiera les couleurs sombres qui s'harmonisent avec l'environnement.
3. Dans le secteur Aa rue de Steinbourg l'immeuble «villa Christmann» repéré au plan de règlement au titre de la protection bâti et paysager L.123-1 7° devra maintenir sa forme architecturale. Dans le cas d'une réhabilitation les matériaux utilisés conserveront le caractère original de la construction.  
Nature et aspect des matériaux :
  - Les façades et pignons de la «villa Christmann» ne peuvent être recouverts d'un matériau d'une autre nature.
  - Le recours à des matériaux lisses, susceptibles d'avoir une bonne tenue dans le temps (pierre enduit lisse etc...) est privilégié.
  - La peinture de la pierre existante sur la façade est interdite.

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les modifications de l'aspect extérieur de la «villa Christmann» (dans le cas d'une réhabilitation, d'une extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de la construction.

Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulant) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.

### **Article 12 A - Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction et installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

### **Article 13 A - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

Les abords des constructions de grande envergure et de grande hauteur (hangars, silos ...) devront être plantés afin de faciliter l'intégration des bâtiments dans le site.

Dans le secteur Aa rue de Steinbourg repéré au plan de règlement au titre de la protection bâti et paysager L.123-1 7° tout aménagement doit préserver le caractère végétal et arboré du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un intérêt général lié à la sécurité ou à leur état phytosanitaire.

---

## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

---

### Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle non desservie par des équipements publics à protéger soit en raison de la qualité des sites et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit en raison de risques ou de nuisances naturels.

Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur **N** : secteur recouvrant en particulier des massifs forestiers et des terrains inondables en bordure de la Zorn.
- le secteur **Nj** : secteur naturel pratiquement inconstructible qui englobe une forte proportion de jardins potagers et vergers et où seuls les abris de jardins sont autorisés.

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

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

---

A l'exception des aménagements, transformations et extensions de constructions existantes visées à l'article 2 N, dans toute la zone, sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, de restauration, de commerce, de services, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt commercial, de stationnement, et agricole,
  - Les lotissements à usage d'habitat ou d'activités,
  - Les installations classées à l'exception de celles nécessaires aux OUS admises sous conditions à l'article 2 N,
  - Le stationnement des caravanes isolées,
  - Les terrains aménagés pour le caravanage,
  - Les terrains de camping,
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - La création d'étangs.
  - Les installations et travaux divers suivants :
    - les parcs d'attraction permanents,
    - les dépôts de véhicules hors d'usage,
    - les dépôts de déchets,
    - les garages collectifs de caravanes,
    - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2 IAU.
  - Les habitations légères de loisirs,
  - Les terrains aménagés pour habitations légères de loisirs,
- Les réseaux linéaires aériens et ouvrages liés à ces équipements ne concernant pas une desserte locale.

## **Article 2 N - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières**

---

### **I. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les réseaux et voies de communication publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages, constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux et voies, sous réserve de ne pas entraver le libre écoulement des eaux.
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières,
- La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé ;
- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes à condition qu'ils n'aient pas pour objet de changement d'affectation incompatible à la vocation de la zone. Ces aménagements, transformations ou extensions pourront être non contigus avec les constructions préexistantes.
- Les installations techniques spécifiques liées à l'exploitation de la forêt à l'exclusion des secteurs soumis à des risques d'inondation.
- Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages liés à ces équipements sous réserve de ne pas perturber le libre écoulement des eaux dans les secteurs soumis à des risques d'inondation.
- Les constructions, travaux et les installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du canal et de la voie ferrée.
- Les aménagements et travaux d'initiative publique nécessaires à la protection contre les crues.
- les seuls affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- les abris pour animaux et les ruchers sous réserve du respect d'un recul minimal de 100 mètres comptés à partir des limites des zones U, IAU et IIAU et à condition qu'ils respectent les dispositions fixées aux articles 10 N et 11 N
- les clôtures.

### **Dans le secteur Nj :**

- Les seuls abris de jardins.

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

### Article 3 N - Accès et voirie

---

#### 1. Accès

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée parfaitement praticable répondant aux besoins entraînés par la future construction.
- 1.2. Aucun accès privé nouveau, ouvert à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate forme inférieure à 5 mètres.
- 1.3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

#### 2. Voirie

- 2.1. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation doit présenter des caractéristiques correspondant à son usage et devra satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.
- 2.2. Aucune voie privée ou publique nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur de plate forme inférieure à 5 mètres.

### Article 4 N - Desserte par les réseaux

---

#### 1. Eau potable

- 1.1. Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution, Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisé par captage, forage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.
- 1.2. Des prescriptions particulières peuvent être imposées pour assurer la défense incendie.

#### 2. Assainissement

- 2.1. Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.
- 2.2. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible au réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- 2.3. L'évacuation des eaux non domestiques susceptibles d'être polluées est subordonnée à un pré traitement approprié qui doit être conforme à la réglementation en vigueur et qui doit faire l'objet d'une autorisation préalable avant rejet.

## Article 5 N - Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

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

---

### 1. Dans le secteur N :

- 1.1. Sauf transformation ou aménagement de bâtiments existants, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à 10 m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou des chemins ruraux, sauf indication contraire figurant au plan.
- 1.2. Les clôtures doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et d'exploitation.
- 1.3. Un recul minimum de 4 mètres est à respecter pour les nouvelles constructions de part et d'autre de l'emprise des voies d'eaux et fossés.
- 1.4. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux, du canal et de la voie ferrée peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 1.5. Cas des réseaux de gaz :  
 Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 70 mètres pour la conduite de Ø200 et 30 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement.  
 Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 55 mètres pour la conduite de Ø200 et 20 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits.  
 Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 35 mètres pour la conduite de Ø200 et 10 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.
- 1.6. Cas des réseaux d'hydrocarbures  
 Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 250 mètres, de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement.  
 Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 200 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement.

possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits.

Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 165 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

## **2. Dans le secteur Nj :**

- 2.1.. Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites parcellaires.

### **Article 7 N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux, du canal et de la voie ferrée peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ces limites.
3. Pour les constructions existantes ne comportant ni modénatures ni pans de bois, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul

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

---

Non réglementé.

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

---

Dans le secteur N, l'emprise au sol des abris pour animaux ne doit pas excéder 70 m<sup>2</sup> par unité foncière.

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 10 m<sup>2</sup> par unité foncière.

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

---

Les constructions nouvelles ou surélévations d'immeubles existants ne peuvent excéder deux niveaux habitables ou 7 mètres à la gouttière principale ou à la base de l'acrotère par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette.

**Abris pour animaux :**

Dans le secteur N, la hauteur maximale totale des abris pour animaux est fixée à 4 mètres.

**Abris de jardins**

Dans le secteur Nj, les abris de jardins ne doivent pas excéder 2,5 mètres à la gouttière par rapport au niveau du terrain naturel.

---

**Article 11 N - Aspect extérieur des constructions**

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

**Abris pour animaux :**

Leur surface ne pourra excéder 70 m<sup>2</sup> ; ils doivent être constitués d'une ossature et d'un bardage ayant l'aspect du bois et doivent être ouverts sur un côté au moins.

Pour les toitures, on privilégiera les couleurs sombres qui s'harmonisent avec l'environnement.

---

**Article 12 N - Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

---

**Article 13 N - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (L. 421-4).