



RÉVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



3. Règlement

Vu pour être annexé à notre délibération du 11 octobre 2013,
approuvant le P.L.U. de Russ

Le Maire

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
Règlement applicable à la zone UA	10
Règlement applicable à la zone UB	16
Règlement applicable à la zone UX	23
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	28
Règlement applicable à la zone 1AU	29
Règlement applicable à la zone 1AUX	35
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	41
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	47
GLOSSAIRE	53

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Russ.

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

Les règles de ce plan local d'urbanisme (P.L.U.) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

3 : Droit de Prémption Urbain

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) a été institué par délibération du Conseil Municipal. Il porte sur l'ensemble des zones urbaines (zone U) et des zones à urbaniser (zone AU).

4 : Division du territoire en zones

Les zones urbaines

Il s'agit des zones urbanisées à vocation dominante d'habitat ou d'activités. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "U".

Le P.L.U. de Russ distingue plusieurs zones urbaines :

- **UA** : zones regroupant les tissus urbains anciens, comprenant un secteur **UAa**.
- **UB** : zones d'extensions récentes, comprenant des secteurs **UBa**.
- **UX** : zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques.

Les zones à urbaniser

Il s'agit des zones non urbanisées, destinées à l'urbanisation future. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "AU".

Le P.L.U. de Russ distingue plusieurs zones à urbaniser :

- **1AU** : zone d'urbanisation future ouverte, à vocation principale d'habitat.
- **1AUX** : zone d'urbanisation future ouverte, à vocation principale d'activités.

Les zones agricoles

Il s'agit des zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "A". Elles comportent des secteurs **Aa**.

Les zones naturelles et forestières

Il s'agit des zones, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "N".

Ces zones naturelles comportent plusieurs secteurs :

- **Nc** : secteur où sont autorisés les dépôts de matériaux inertes
- **Ne** : secteur d'équipements sportifs
- **Nf** : secteurs forestiers
- **Nj** : secteurs où sont autorisés les abris de jardin

Sur les documents graphiques figurent en outre :

Les emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés aux documents graphiques, avec un cartouche en légende qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

Le périmètre concerné par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 relatif aux risques d'inondation par la Bruche et valant Plan de Prévention des Risques.

Les périmètres de protection rapprochée des sources d'eau potable, concernés par les 3 arrêtés préfectoraux suivants :

- arrêté du 14 août 2001 (sources Benz, Grand Amont, Steinbach 10 et 11, Grande Basse aval),
- arrêté du 16 avril 2007 (source de la Sapinière),
- arrêté du 10 décembre 2009 (source Moyemont).

5 : 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."

Par adaptation mineure, il faut entendre un faible dépassement de la norme fixée par le règlement qui, sans porter atteinte au droit des tiers, n'aboutira pas non plus à un changement du type d'urbanisation prévu.

6 : Constructions non conformes

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

7 : Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

8 : Principe de rédaction des articles 1 et 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées, sauf en 1AUX, A et N où seules les O.U.S. citées à l'article 2 sont permises.

9 : Voies classées à grande circulation

De part et d'autre de la route départementale n° 1420, classée à grande circulation, les constructions situées en entrée de ville doivent respecter les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme prescrit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

10 : Voies bruyantes

A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre de la RD 1420, classée voie bruyante, les constructions à usage d'habitation et d'enseignement doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 juin 1999.

Voir annexe n° 6.5 du présent dossier de P.L.U.

11 : Travaux, installations et aménagements divers

Divers travaux, installations et aménagements (parcs d'attractions et aires de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha ; aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ; aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes susceptibles de contenir au moins 50 unités...) sont soumis à permis d'aménager, prévu à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme

Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir de 10 à 49 unités, sont soumis à une déclaration préalable, prévue à l'article R.421-23e.

Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à une déclaration préalable ou à permis d'aménager, conformément aux articles R.421-23f et R.421-19k.

Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant sont soumis à une déclaration préalable, conformément à l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme.

12 : Stationnement des caravanes

Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une déclaration préalable prévue à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

13 : Protection des vestiges archéologiques

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la constance des opérations.

Conformément à l'article 7 du même décret, et en dehors des cas de l'article 4-1^e (c'est-à-dire en dehors des seuils de saisine pris dans le cadre des arrêtés de zonage), « ...Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

14 : Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Les règles du P.L.U. seront appliquées pour chaque terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ainsi que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments.

15 : Changement de destination

Les changements de destinations sans travaux sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.421-17-b du Code de l'Urbanisme.

Les changements de destinations avec travaux modifiant la structure ou la façade sont soumis à permis de construire conformément à l'article R.421-14-b du Code de l'Urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage :
 - . d'entrepôts commerciaux
 - . agricole
 - . industriel
- Les carrières
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les garages collectifs de caravane
 - . les parcs d'attraction
 - . les habitations légères de loisirs
 - . les parcs résidentiels de loisirs
 - . les caravanes ou maisons mobiles isolées
 - . les terrains de camping et de caravaning
- Les dépôts.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée commune, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 3 mètres.

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

A l'exception des voies d'accès aux implantations « en seconde ligne » (voir ci-dessus 3.1), les voies privées nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

Lors de la création de nouvelles voies en impasse, une aire de retournement doit être réalisée, de telle sorte que les véhicules privés et des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) puissent faire demi-tour, sans avoir à faire des manoeuvres de recul.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert par sa nature l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

A l'exception du secteur UAa, toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert par sa nature un

assainissement, doit être raccordée sur le réseau collectif d'assainissement.

Dans le secteur UAa, un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur, doit être réalisé.

4.2.2 - Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

S'il s'avère impossible techniquement de gérer l'intégralité des eaux pluviales sur l'unité foncière, le rejet pourra être dirigé vers le réseau collectif. Toutefois, le débit instantané maximal admissible autorisé au réseau est fixé à 5 litres par seconde par hectare.

En outre, si les conditions topographiques l'exigent, l'accès automobile privatif à l'habitation, s'il est imperméabilisé, devra être doté d'une grille d'évacuation des eaux pluviales.

4.3 – Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les réseaux collectifs sont enterrés, les branchements individuels doivent l'être également.

Les constructions nouvelles doivent être dotées de gaines enterrées en attente, afin de permettre le raccordement souterrain à ces réseaux lorsque ceux-ci seront eux-mêmes enterrés.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 – Toute construction devra s'implanter selon la ligne des constructions existantes.

6.2 – Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- . aux bâtiments annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3,80 mètres au faîtage,
- . aux constructions et installations à édifier à l'arrière d'un bâtiment existant,
- . aux constructions à édifier sur un terrain situé en retrait de la voie publique et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.

6.3 - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter suivant un recul maximum de 1,5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des

constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

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

- 7.1 – A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2 – Toutefois, le bâtiment à construire peut également être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, conformément à la tradition locale.
- 7.3 – Les constructions et installations liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

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

- 8.1 – Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en contiguïté avec les bâtiments existants, soit à une distance au moins égale à 4 m des bâtiments existants.
- 8.2 – L'implantation des bâtiments annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3,80 m n'est pas réglementée.
- 8.3 – Lorsque des bâtiments existants, dont la hauteur totale dépasse 3,80 m, sont implantés à moins de 4 m les uns des autres, les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension ou de surélévation sont admis à condition de respecter la distance séparant ces bâtiments.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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

- 10.1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage et à 6 mètres à l'égout principal de la toiture.

10.2 - Ces règles ne s'appliquent pas :

- . Aux ouvrages techniques de très faible emprise, tels que pylônes électriques, cheminées ou paratonnerres, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée
- . Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.

11.1 - Toitures

Les gabarits de toitures (pentes, volumétries) respecteront les formes des toitures voisines.

Les toitures des constructions principales ayant façade sur rue seront à deux pans minimum.

La pente des toitures des constructions principales sera supérieure à 40°.

Les toitures terrasses sont interdites, hormis pour les volumes secondaires, ne dépassant pas 3 mètres de hauteur.

A l'exception des dispositifs solaires, les couvertures des toits des constructions principales devront présenter l'aspect de la terre cuite ; l'aspect de la tôle ondulée est notamment interdit.

11.2 - Façades

Les façades doivent être enduites, à l'exception des matériaux qui, par leur nature et leur mise en œuvre, sont de qualité suffisante pour rester apparents (pierres de taille notamment).

L'utilisation des couleurs vives et agressives est interdite.

11.3 – Clôtures

Sur voie publique, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,50 mètre et le mur bahut 0,80 mètre.

Sur limites séparative, la partie maçonnée de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres de hauteur.

11.4 – Divers

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (P.T.T. - T.D.F., etc.) doivent être intégrés aux clôtures ou aux constructions existantes ou en projet. Ils ne débordent pas sur le domaine public.

Les antennes paraboliques devront être d'une couleur proche de celle de leur support (toiture ou façade).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

- CHAPITRE II -

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. arrêté préfectoral du 25 novembre 1992, valant Plan de Prévention des Risques Inondation, figurant dans les servitudes du présent dossier de P.L.U.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage :
 - . d'entrepôts commerciaux
 - . agricole
 - . industriel
- Les carrières
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les garages collectifs de caravane
 - . les parcs d'attraction
 - . les habitations légères de loisirs
 - . les parcs résidentiels de loisirs
 - . les caravanes ou maisons mobiles isolées
 - . les terrains de camping et de caravaning
- Les dépôts (sauf cas particuliers mentionnés à l'article UB2).

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1** - Les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article UB 1 sont autorisées, à condition de :
- . respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la Bruche et un recul minimum de 5 mètres par rapport au ruisseau de Schwarzbach.
 - . de respecter les conditions fixées dans les orientations d'aménagement n° 1 (voir cette pièce du présent dossier de P.L.U.).

- 2.2** – En outre, sont admis les travaux, installations et aménagements suivants :
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) s'ils sont liés à une activité autorisée et déjà présente dans la zone,
 - . les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée commune, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès directs sur la RD 1420 sont interdits.

Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 3 mètres.

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

A l'exception des voies d'accès aux implantations « en seconde ligne » (voir ci-dessus 3.1), les voies privées nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

Lors de la création de nouvelles voies en impasse, une aire de retournement doit être réalisée, de telle sorte que les véhicules privés et des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) puissent faire demi-tour, sans avoir à faire des manoeuvres de recul.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert par sa nature l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

A l'exception du secteur UBa, toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert par sa nature un assainissement, doit être raccordée sur le réseau collectif d'assainissement.

Dans le secteur UBa, un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur, doit être réalisé.

4.2.2 - Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

S'il s'avère impossible techniquement de gérer l'intégralité des eaux pluviales sur l'unité foncière, le rejet pourra être dirigé vers le réseau collectif. Toutefois, le débit instantané maximal admissible autorisé au réseau est fixé à 5 litres par seconde par hectare.

En outre, si les conditions topographiques l'exigent, l'accès automobile privatif à l'habitation, s'il est imperméabilisé, devra être doté d'une grille d'évacuation des eaux pluviales.

4.3 – Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les réseaux collectifs sont enterrés, les branchements individuels doivent l'être également.

Les constructions nouvelles doivent être dotées de gaines enterrées en attente, afin de permettre le raccordement souterrain à ces réseaux lorsque ceux-ci seront eux-mêmes enterrés.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 – Dispositions générales

6.1.1 – Toute construction ou installation nouvelle devra s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et places publiques.

6.1.2 – Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- . aux bâtiments annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3,80 mètres au faîtage, qui peuvent être implantés à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies et places publiques.

6.2 – Dispositions particulières

6.2.1 – Dans le lotissement des Bruyères, toute construction ou installation nouvelle devra s'implanter selon la ligne des constructions existantes. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- . aux bâtiments annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3,80 mètres au faîtage, qui peuvent être implantés en retrait de cette ligne ;
- . aux constructions et installations à édifier à l'arrière d'un bâtiment existant.

6.2.2 – Toute construction ou installation nouvelle doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la Bruche et un recul minimum de 5 mètres par rapport au ruisseau de Schwarzbach.

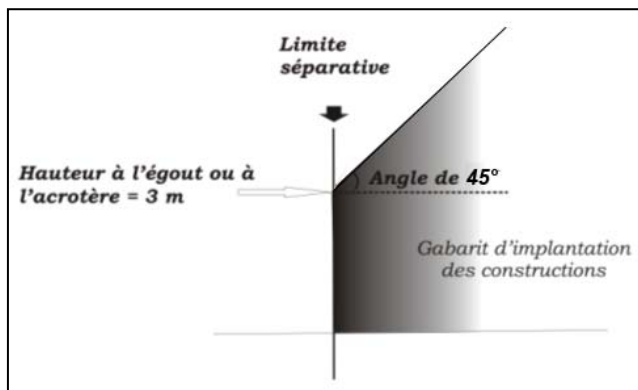
6.2.3 – Toute construction à vocation d'habitat ou de bureaux doit respecter une marge de recul de 6 mètres à compter des emprises ferroviaires.

6.2.4 - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter suivant un recul maximum de 1,5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

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

7.1 – A l'exception des bâtiments jointifs ou maisons en bande, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 – Toutefois, et toujours à l'exception des maisons jointives ou en bande, les constructions ou installations sont autorisées sur une seule limite séparative, à la condition qu'elles soient comprises dans un gabarit maximal formé par une verticale de 3 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale (cf. schéma ci-contre). L'adossement sur limite séparative est alors limité à une longueur de 6 mètres.



7.3 - Les constructions et installations liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1 – Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en contiguïté avec les bâtiments existants, soit à une distance au moins égale à 4 m des bâtiments existants.

8.2 – L'implantation des bâtiments annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3,80 m n'est pas réglementée.

8.3 – Lorsque des bâtiments existants, dont la hauteur totale dépasse 3,80 m, sont implantés à moins de 4 m les uns des autres, les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension ou de surélévation sont admis à condition de respecter la distance séparant ces bâtiments.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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

10.1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage ou à 7,50 mètres à la base de l'acrotère et à 6 mètres à l'égout principal de la toiture.

10.2 - Ces règles ne s'appliquent pas :

- . Aux ouvrages techniques de très faible emprise, tels que pylônes électriques, cheminées ou paratonnerres, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée
- . Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.

11.1 - Façades

Les façades doivent être enduites, à l'exception des matériaux qui, par leur nature et leur mise en œuvre, sont de qualité suffisante pour rester apparents (pierres de taille notamment).

L'utilisation des couleurs vives et agressives est interdite.

11.2 – Clôtures

Sur voie publique, la hauteur maximale de la clôture éventuelle est limitée à 1,50 mètre et la hauteur maximum du mur bahut à 0,80 mètre.

Sur limites séparative, la partie maçonnée de la clôture ne devra pas dépasser 1 mètre de hauteur, sauf cas particuliers liés à la topographie du terrain.

11.3 – Divers

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (P.T.T. - T.D.F., etc.) doivent être intégrés aux clôtures ou aux constructions existantes ou en projet. Ils ne débordent pas sur le domaine public.

Les antennes paraboliques devront être d'une couleur proche de celle de leur support (toiture ou façade).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les dépôts de véhicules doivent être entourés d'un écran végétal les soustrayant à la vue depuis le domaine public voisin et depuis les habitations voisines.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

- CHAPITRE III -

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. arrêté préfectoral du 25 novembre 1992, valant Plan de Prévention des Risques Inondation, figurant dans les servitudes du présent dossier de P.L.U.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les garages collectifs de caravane
 - . les parcs d'attraction
 - . les habitations légères de loisirs
 - . les parcs résidentiels de loisirs
 - . les caravanes ou maisons mobiles isolées
 - . les terrains de camping et de caravaning

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, dans la limite d'une construction par unité foncière, d'une surface de plancher maximale de 100 m².

2.2 - Sont admis les travaux, installations et aménagements suivants :

- . les dépôts de toute nature à condition qu'ils soient strictement nécessaires à une activité autorisée dans la zone,
- . les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

2.3 – Les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la Bruche.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée commune, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès directs sur la RD 1420 sont interdits.

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

Lors de la création de nouvelles voies en impasse, une aire de retournement doit être réalisée, de telle sorte que les véhicules privés et des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) puissent faire demi-tour, sans avoir à faire des manoeuvres de recul.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert par sa nature l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert par sa nature un assainissement, doit être raccordée sur le réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

S'il s'avère impossible techniquement de gérer l'intégralité des eaux pluviales sur l'unité foncière, le rejet pourra être dirigé vers le réseau collectif. Toutefois, le débit instantané maximal admissible autorisé au réseau est fixé à 5 litres par seconde par hectare.

4.3 – Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les réseaux collectifs sont enterrés, les branchements individuels doivent l'être également.

Les constructions nouvelles doivent être dotées de gaines enterrées en attente, afin de permettre le raccordement souterrain à ces réseaux lorsque ceux-ci seront eux-mêmes enterrés.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- 6.1** - Toute construction ou installation nouvelle devra s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places publiques.
- 6.2** – Toute construction ou installation nouvelle doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la Bruche.
- 6.3** – Toute construction à vocation d'habitat ou de bureaux doit respecter une marge de recul de 6 mètres à compter des emprises ferroviaires.
- 6.4** - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter suivant un recul maximum de 1,5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

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

- 7.1** - A l'exception des équipements publics, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure

à 3 mètres.

7.2 - Les constructions et installations liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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

10.1 – Pour l'habitat, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faitage ou à 7,50 mètres à la base de l'acrotère et à 6 mètres à l'égout principal de la toiture.

10.2 – Pour les autres constructions, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout principal de la toiture.

10.3- Ces règles ne s'appliquent pas :

- . Aux ouvrages techniques de très faible emprise, tels que pylônes électriques, cheminées ou paratonnerres, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée
- . Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne 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.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2 – Les normes suivantes sont appliquées :

- Construction à usage de bureau
Par 40 m² de surface de planchers 2 emplacements
- Etablissement commercial
Lorsque ces établissements comportent moins de 100 m²
de surface de planchers 2 emplacements
Au-delà, et pour chaque 50 m² supplémentaire
jusqu'à 500 m² en tout 1 emplacement
Au-delà de 500 m² de planchers examen particulier (voir 12.4.)
- Etablissement artisanal ou industriel
Par 50 m² de surface de plancher 1 emplacement

12.3 - Des aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement de marchandises seront envisagées en fonction des besoins.

12.4 - La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là. Pour les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les dépôts doivent être entourés d'un écran végétal les soustrayant à la vue depuis le domaine public voisin et depuis les habitations voisines.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- CHAPITRE I -

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage :
 - . d'entrepôts commerciaux
 - . agricole
 - . industriel
- Les carrières
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les garages collectifs de caravane
 - . les parcs d'attraction
 - . les habitations légères de loisirs
 - . les parcs résidentiels de loisirs
 - . les caravanes ou maisons mobiles isolées
 - . les terrains de camping et de caravaning
- Les dépôts.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 - Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe 2.2 du présent article :

- Toutes les constructions et installations non citées à l'article 1,
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

2.2 – Conditions de l'urbanisation :

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles ;
- en cas de reliquats multiples, chacun pourra être traité de manière indépendante ;
- la réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de l'ensemble de la zone,

Toutefois, ces conditions d'urbanisation ne s'appliquent pas aux voies et réseaux collectifs ainsi qu'aux constructions et installations liées à ces réseaux lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement de la zone.

- les équipements suivants doivent être réalisés :
 - . le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
 - . le réseau d'assainissement
 - . le réseau d'eau pluviale si nécessaire
 - . le réseau d'électricité
 - . le réseau d'éclairage public
 - . les autres réseaux câblés (téléphone, ...),et ils ne doivent pas risquer de compromettre la santé des personnes.
- les conditions fixées dans l'orientation d'aménagement n° 2 (voir cette pièce du présent dossier de P.L.U.) doivent être respectées.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée commune, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 3 mètres

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

A l'exception des voies d'accès aux implantations « en seconde ligne » (voir ci-dessus 3.1), les voies privées nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

Lors de la création de nouvelles voies en impasse, une aire de retournement doit être réalisée, de telle sorte que les véhicules privés et des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) puissent faire demi-tour, sans avoir à faire des manoeuvres de recul.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert par sa nature l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert par sa nature un assainissement, doit être raccordée sur le réseau collectif d'assainissement.

4.2.2 - Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

S'il s'avère impossible techniquement de gérer l'intégralité des eaux pluviales sur l'unité foncière, le rejet pourra être dirigé vers le réseau collectif. Toutefois, le débit instantané maximal admissible autorisé au réseau est fixé à 5 litres par seconde par hectare.

En outre, si les conditions topographiques l'exigent, l'accès automobile privatif à l'habitation, s'il est imperméabilisé, devra être doté d'une grille d'évacuation des eaux pluviales.

4.3 – Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les réseaux collectifs sont enterrés, les branchements individuels doivent l'être également.

Les constructions nouvelles doivent être dotées de gaines enterrées en attente, afin de permettre le raccordement souterrain à ces réseaux lorsque ceux-ci seront eux-mêmes enterrés.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 – Toute construction ou installation nouvelle devra s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et places publiques.

6.2 – Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

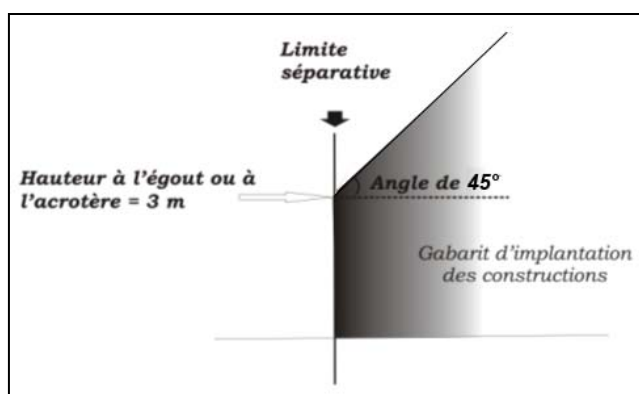
- aux bâtiments annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3,80 mètres au faîtage, qui peuvent être implantés à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies et places publiques.

6.3 - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter suivant un recul maximum de 1,5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

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

7.1 – A l'exception des bâtiments jointifs ou maisons en bande, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 – Toutefois, et toujours à l'exception des maisons jointives ou en bande, les constructions ou installations sont autorisées sur une seule limite séparative, à la condition qu'elles soient comprises dans un gabarit maximal formé par une verticale de 3 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale (cf. schéma ci-contre). L'adossement sur limite séparative est alors limité à une longueur de 6 mètres.



7.3 - Les constructions et installations liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

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

8.1 – Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en contiguïté avec les bâtiments existants, soit à une distance au moins égale à 4 m des bâtiments existants.

8.2 – L’implantation des bâtiments annexes dont la hauteur totale n’excède pas 3,80 m n’est pas réglementée.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d’assiette de la construction.

10.1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage ou à 7,50 mètres à la base de l’acrotère et à 6 mètres à l’égout principal de la toiture.

10.2 - Ces règles ne s’appliquent pas :

- . Aux ouvrages techniques de très faible emprise, tels que cheminées ou paratonnerres, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée
- . Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.

11.1 - Façades

Les façades doivent être enduites, à l’exception des matériaux qui, par leur nature et leur mise en œuvre, sont de qualité suffisante pour rester apparents (pierres de taille notamment).

L'utilisation des couleurs vives et agressives est interdite.

11.2 – Clôtures

Sur voie publique, la hauteur maximale de la clôture éventuelle est limitée à 1,50 mètre et la hauteur maximum du mur bahut à 0,80 mètre.

Sur limites séparative, la partie maçonnée de la clôture ne devra pas dépasser 1 mètre de hauteur, sauf cas particuliers liés à la topographie du terrain.

11.3 – Divers

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (P.T.T. - T.D.F., etc.) doivent être intégrés aux clôtures ou aux constructions existantes ou en projet. Ils ne débordent pas sur le domaine public.

Les antennes paraboliques devront être d'une couleur proche de celle de leur support (toiture ou façade).

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

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

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

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

- CHAPITRE II -

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUX 2.

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 - Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe 2.2 du présent article :

- les constructions et installations destinées à l'extension des activités existantes en zone UX,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les dépôts de toute nature à condition qu'ils soient strictement nécessaires à une activité autorisée dans la zone,
 - . les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

2.2 – Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles ;
- En cas de reliquats multiples, chacun pourra être traité de manière indépendante ;
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de l'ensemble de la zone,
- Le fossé existant doit être maintenu ; son tracé peut, éventuellement, être ajusté pour tenir compte de l'implantation des différents bâtiments.

Toutefois, ces conditions d'urbanisation ne s'appliquent pas aux voies et réseaux collectifs ainsi qu'aux constructions et installations liées à ces réseaux lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement de la zone.

- les équipements suivants doivent être réalisés :
 - . le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
 - . le réseau d'assainissement
 - . le réseau d'eau pluviale (voir annexes sanitaires)
 - . le réseau d'électricité
 - . le réseau d'éclairage public
 - . les autres réseaux câblés (téléphone, ...),et ils ne doivent pas risquer de compromettre la santé des personnes.

ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée commune, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès directs sur la RD 1420 sont interdits.

La continuité vers les chemins agricoles au Sud-Ouest doit être maintenue.

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

Lors de la création de nouvelles voies en impasse, une aire de retournement doit être réalisée, de telle sorte que les véhicules privés et des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) puissent faire demi-tour, sans avoir à faire des manoeuvres de recul.

ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert par sa nature l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert par sa nature un assainissement, doit être raccordée sur le réseau collectif d'assainissement.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

S'il s'avère impossible techniquement de gérer l'intégralité des eaux pluviales sur l'unité foncière, le rejet pourra être dirigé vers le réseau collectif. Toutefois, le débit instantané maximal admissible autorisé au réseau est fixé à 5 litres par seconde par hectare.

4.3 – Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les réseaux collectifs sont enterrés, les branchements individuels doivent l'être également.

Les constructions nouvelles doivent être dotées de gaines enterrées en attente, afin de permettre le raccordement souterrain à ces réseaux lorsque ceux-ci seront eux-mêmes enterrés.

4.4 – Réseau d'éclairage

La nuit, l'éclairage ne devra pas former de halo lumineux.

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 – Toute construction ou installation nouvelle devra s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places publiques.

6.2 - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter suivant un recul maximum de 1,5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des

constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

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

7.1 – A l'exception des équipements publics, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Les constructions et installations liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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

10.1 – La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout principal de la toiture.

10.2- Ces règles ne s'appliquent pas :

- . Aux ouvrages techniques de très faible emprise, tels que cheminées ou paratonnerres, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée
- . Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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 colorations des façades doivent être harmonisées avec l'environnement naturel. Le blanc et les teintes vives sont interdits ; le gris métallique est déconseillé.

Les couvertures des toitures doivent présenter l'aspect de la terre cuite.

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2 – Les aires de stationnement doivent être mutualisées.

12.3 – Les normes suivantes sont appliquées :

- | | |
|---|---------------------------------|
| - <u>Construction à usage de bureau</u>
Par 40 m ² de surface de planchers | 2 emplacements |
| - <u>Etablissement commercial</u>
Lorsque ces établissements comportent moins de 100 m ²
de surface de planchers | 2 emplacements |
| Au-delà, et pour chaque 50 m ² supplémentaire
jusqu'à 500 m ² en tout | 1 emplacement |
| Au-delà de 500 m ² de planchers | examen particulier (voir 12.4.) |
| - <u>Etablissement artisanal ou industriel</u>
Par 50 m ² de surface de plancher | 1 emplacement |

12.4 - Des aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement de marchandises seront envisagées en fonction des besoins.

12.5 - La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là. Pour les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier.

ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les dépôts doivent être entourés d'un écran végétal les soustrayant à la vue depuis le domaine public voisin.

La végétation qui borde la voie express sera conservée et confortée par des plantations supplémentaires, de manière à avoir un écran végétal capable de réduire la perception de la zone d'activités par les automobilistes.

Une trame arborée sera constituée en limite Sud-Ouest de la zone de manière à réduire l'incidence visuelle des futures constructions sur les espaces naturels limitrophes.

Les aires de stationnement devront être plantées, à raison d'un arbre à haute tige pour 8 emplacements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exclusion du secteur Aa.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques à usage d'infrastructures à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature (notamment les réseaux routiers, itinéraires cyclables ou autres circulations douces).
- Les constructions à usage d'habitation, uniquement si elles sont situées à moins de 100 mètres de bâtiments d'exploitation existants, nécessitant une présence permanente, et dans la limite d'une seule habitation au maximum par exploitation.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport au ruisseau de Schwarzbach.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée commune, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès directs sur la RD 1420 sont interdits.

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert par sa nature l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par des captages, forages ou puits particuliers est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1.- Eaux usées domestiques

Un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée.

Toutefois, en présence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions à usage d'habitation devront être raccordées audit réseau, sauf en cas de difficultés techniques majeures.

4.2.2 - Eaux usées non domestiques

L'assainissement des eaux non domestiques doit être conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- 6.1** - Toute construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
- 6.2** – Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe des autres routes, chemins ruraux et chemins d'exploitation.
- 6.3** – Toute construction ou installation nouvelle doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport au ruisseau de Schwarzbach.
- 6.4** - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter suivant un recul maximum de 1,5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

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

- 7.1** – La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Cette règle ne s'applique pas aux aménagements, transformations ou extensions 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.
- 7.2** - Les constructions et installations liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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

10.1 – Pour l'habitat, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage ou à 7,50 mètres à la base de l'acrotère et à 6 mètres à l'égout principal de la toiture.

10.2 - La hauteur des bâtiments d'exploitation est limitée à 12 mètres au faîtage.

10.3 - Ces règles ne s'appliquent pas :

- . Aux ouvrages techniques de très faible emprise, tels que pylônes électriques, cheminées ou paratonnerres, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée
- . Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

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

Non réglementé.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. arrêté préfectoral du 25 novembre 1992, valant Plan de Prévention des Risques Inondation, figurant dans les servitudes du présent dossier de P.L.U.

Cette zone est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. arrêtés préfectoraux déclarant d'utilité publique les sources concernées.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

2.1 – A l'exclusion des périmètres de protection rapprochée des sources d'eau potable, identifiés par une trame spécifique au plan de zonage, dans toute la zone sont admis :

- . les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- . les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 – Dans les périmètres de protection rapprochée des sources d'eau potable, identifiés par une trame spécifique au plan de zonage, sont admis uniquement :

- . les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du réseau d'eau destinée à la consommation humaine.

2.3 - En outre, sont admis uniquement dans le secteur Nc :

- . les dépôts à condition qu'il s'agisse de déchets inertes.

2.4 - En outre, sont admis uniquement dans le secteur Ne :

. les équipements collectifs s'ils sont à usage de sports et de loisirs.

2.5 - En outre, et à l'exclusion des périmètres de protection rapprochée des sources d'eau potable, identifiés par une trame spécifique au plan de zonage, sont admis uniquement dans le secteur Nf :

. les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. dans la limite de 40 m² d'emprise au sol,
. les constructions et installations liées à l'entretien ou l'exploitation de la forêt,
. les abris de chasse dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m².

2.6 – En outre, est admise uniquement dans le secteur Nj :

. la construction d'un abri de jardin par unité foncière, d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m².

2.7 - Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la Bruche et un recul minimum de 5 mètres par rapport au ruisseau de Schwarzbach.

SECTION II

CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée commune, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès directs sur la RD 1420 sont interdits.

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert par sa nature l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par des captages, forages ou puits particuliers est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1.- Eaux usées domestiques

Un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée.

Toutefois, en présence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions devront être raccordées audit réseau, sauf en cas de difficultés techniques majeures.

4.2.2 - Eaux usées non domestiques

L'assainissement des eaux non domestiques doit être conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - Toute construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

6.2 – Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe des autres routes, chemins ruraux et chemins d'exploitation.

6.3 – Toute construction ou installation nouvelle doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la Bruche et un recul minimum de 5 mètres par rapport au ruisseau de Schwarzbach.

6.4 - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter suivant un recul maximum de 1,5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des

constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

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

- 7.1** – La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2** - Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin, autorisés dans le secteur Nj, qui devront respecter un recul minimum de seulement 1 mètre par rapport aux différentes limites séparatives.
- 7.2** - Les constructions et installations liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est calculée par projection au sol de tout point de la construction.

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 100 m² par ensemble sportif existant.

Dans le secteur Nf, l'emprise au sol des extensions ne pourra excéder 40 m², à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

Dans le secteur Nf, l'emprise au sol des abris de chasse ne pourra excéder 20 m².

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol des abris de jardin ne pourra excéder 20 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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

- 10.1** - Dans le secteur Ne, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout.

- 10.2** - Dans le secteur Nf, la hauteur des abris de chasse ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout et les extensions des constructions ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- 10.3** – Dans le secteur Nj, la hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout.
- 10.4** - Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de très faible emprise, tels que pylônes électriques, cheminées ou paratonnerres, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en-dehors des voies publiques.

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

Non réglementé.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

GLOSSAIRE

Acrotère : petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures-terrasses.

Construction principale : construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

Léger recul : de 0,80 à 1,20 mètre.

Volume secondaire : construction non-principale, contiguë ou séparée du bâtiment principal, comprenant un seul niveau. Il peut s'agir d'un garage, d'un jardin d'hiver, autres appentis,