

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE HAMBACH



## Règlement

**APPROBATION P.O.S. : 18 mars 1988**

**APPROBATION P.L.U. : 30 janvier 2006**

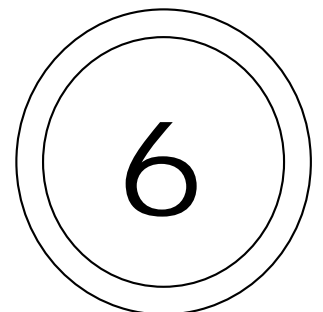
**APPROBATION DE LA REVISION DU P.L.U.  
PAR D.C.M. DU : 25 février 2013**

**APPROBATION DE LA 1<sup>ère</sup> MODIFICATION SIMPLIFIEE  
DU P.L.U. PAR D.C.M. DU :19 mars 2018**

**APPROBATION DE LA 2<sup>ème</sup>MODIFICATION SIMPLIFIEE  
DU P.L.U. PAR D.C.M. DU : 25 mars 2019**

**APPROBATION DE LA 3<sup>ème</sup>MODIFICATION SIMPLIFIEE  
DU P.L.U. PAR D.C.M. DU : 08 novembre 2021**

**APPROBATION DE LA 5<sup>ème</sup> MODIFICATION DE DROIT COMMUN  
DU P.L.U. PAR DCM DU 05 février 2024**



# REGLEMENT P.L.U.

## SOMMAIRE

	Pages
<b>I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	
Article 1. Champ d'application territorial du plan	p.4
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.	p.4
Article 3. Division du territoire en zones	p.7
Article 4. Adaptations mineures.	p.9
Article 5 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	p.10
Article 6 Sites Archéologiques	p.10
Article 7 : Application des règles au regard de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme	p.11
<b>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
Dispositions applicables à la zone U	p.13
Dispositions applicables à la zone Ux	p.26
<b>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	
Dispositions applicables à la zone 1 AU	p.36
Dispositions applicables à la zone 1 AUt	p.44
Dispositions applicables à la zone 1 AUx	p.50
Dispositions applicables à la zone 2 AU / 2 AUx	p.60
<b>IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	
Dispositions applicables à la zone A	p.64
<b>V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	
Dispositions applicables à la zone N	p.71
<b>ANNEXES</b>	p.77

I

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Hambach délimité sur le plan N° 4 à l'échelle de 1/5 000<sup>e</sup> par un tireté entrecoupé de croix et sur les plans N° 5a, 5b, 5c et 5d à l'échelle de 1/2 000<sup>e</sup> par un tireté entrecoupé de croix.

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

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

#### L'article R111-2

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

#### L'article R111-4

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

#### L'article R111-15

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

#### L'article R111-21

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

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :
  - L145-1 à L145-13 (créés par la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
  - L147-1 à L147-8 (créés par la loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).
  
3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L111-7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme :
  - article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
  - article L111-10 : projet de travaux publics
  - article L123-6 et L123-13 : prescription et révision du PLU
  - article L311-2 : ZAC
  - article L313-7 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
  - article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.
  
4. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.
  
5. Les annexes indiquant sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :
  - a. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
  - b. Les Zones d'Aménagement Concerté ;
  - c. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
  - d. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé (articles L212-1 et suivants) ;
  - e. Les zones délimitées en application de l'article L421-3 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 451-1 et suivants.
  - f. Les zones inondables

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

Article L123-1-12 (modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art.19).

« Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Article L123-1-13 (modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art.19).

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat ».

Article L332-7-1 (modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art.19).

« La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L123-1-12 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

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

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

#### **1 - LES ZONES URBAINES "zones U"**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

##### **⇒ La zone U**

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

La zone U comporte 4 secteurs :

- Ua correspond aux villages anciens de Hambach (partiellement rue Nationale et partiellement rues du Stade et de la Paix) et de Roth (partiellement rue Principale et rue de Woustviller en partie) où les constructions de premier rang sont édifiées en ordre continu
- Ub correspond aux extensions récentes de Hambach et de Roth en prolongation des secteurs Ua, où les constructions sont édifiées en ordre discontinu
- Uc correspond à des secteurs de logements collectifs
- Ud correspond à un secteur de bureaux, commerces et logements de fonction (habitations qui devront avoir un lien fonctionnel avec le bâtiment d'activité)
- Ue correspond à un secteur destiné aux équipements publics (rue du Stade à Hambach et rue de Woustviller à Roth)

##### **⇒ La zone Ux**

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

La zone Ux comprend deux secteurs spécifiques :

- un secteur Uxa à Hambach où les unités de fabrication et les halls de stockage volumineux sont interdits
- un secteur Uxw à Roth qui correspond à la ZAC de Woustviller.

## **2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"**

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

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

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

### **⇒ La zone 1 AU**

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

La zone 1 AU comprend les secteurs suivants :

- 1 secteur 1 AUa à Roth permettant les constructions au coup par coup
- 4 secteurs 1 AUa à Hambach permettant les constructions au coup par coup
- 1 secteur 1 AUb à Hambach imposant un traitement alternatif des eaux pluviales.

### **⇒ La zone 1 AUx**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

La zone 1 AUx comprend des secteurs spécifiques inclus dans le périmètre de la ZAC Europôle 2 :

- 4 secteurs 1 AUxa permettant l'implantation d'activités industrielles nécessitant la construction de bâtiments particulièrement hauts
- 2 secteurs 1 AUxa1 plus restrictifs car situés à proximité du village de Willerwald
- 2 secteurs 1 AUxa2 réservés à des équipements publics ou tertiaires.

### **⇒ La zone 1 AUt**

Il s'agit d'une zone destinée à des activités de tourisme et de loisirs, à des centres de vacances et de loisirs ainsi qu'à des équipements spécialisés pour l'accueil des personnes âgées ou des handicapés.



### ▫ Les zone 2 AU et 2 AUx

Il s'agit de zones non équipées, la 2 AU destinée à l'urbanisation future, la 2 AUx est vouée à une future zone d'activités artisanales et commerciales. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, ces zones doivent être protégées.

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

### **3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"**

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

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

### **4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"**

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

La zone N comprend les secteurs suivants :

- 2 secteurs Ner destiné aux équipements liés aux infrastructures routières et autoroutières
- 1 secteur NI destiné à un secteur « vert », autorisant la réalisation d'équipements liés à l'aménagement d'un parc naturel éducatif ou tout autre aménagement valorisant le milieu naturel
- 7 secteurs Nj à Roth et à Hamabch, permettant la construction d'abris de jardins
- 2 secteurs Na1 correspondant à la zone humide (ZNIEFF) de la ZAC de l'Europôle 2
- 6 secteurs Na2 destinés à des aménagements paysagers sur la ZAC de l'Europôle 2.

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

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

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES**

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

1) « En application de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1 ☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L. 114-3 à L. 114-5 du Code du patrimoine.

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

- l'ensemble des demandes d'autorisation de lotir de plus de 3ha, de création de Z.A.C. de plus de 3ha, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques, de travaux de plus de 10.000m<sup>2</sup> soumis à l'article 4 – alinéa 4 du décret précité.
- les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager et de Z.A.C. de moins de 3ha, d'autorisation d'installation et de travaux divers, suivant les conditions définies par l'arrêté préfectoral relatif au zonage archéologique dans l'arrondissement de Sarreguemines.

## **ARTICLE 7- APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article R.151-21 du Code de l'urbanisme mentionne que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent le règlement du Plan Local d'urbanisme de la commune de Hambach, s'oppose à l'application de l'alinéa 3 de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, pour que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, des règles édictées par le plan local d'urbanisme, s'appliquent à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

Cette opposition s'applique à l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme.

**II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **ZONE U**

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

Rappel : Comme indiqué à l'article 7 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que toutes les règles de cette zone sont applicables à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part au centre ancien de la commune, et d'autre part aux zones d'extension récentes d'habitat. Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte 4 secteurs :

- Ua correspond aux villages anciens de Hambach (partiellement rue Nationale et partiellement rues du Stade et de la Paix) et de Roth (partiellement rue Principale et rue de Woustviller en partie) où les constructions de premier rang sont édifiées en ordre continu
- Ub correspond aux extensions récentes de Hambach et de Roth en prolongation des secteurs Ua, où les constructions sont édifiées en ordre discontinu
- Uc correspond à des secteurs de logements collectifs

Ud correspond à un secteur de bureaux, commerces et logements de fonction (habitations qui devront avoir un lien fonctionnel avec le bâtiment d'activité)

- Ue correspond à un secteur destiné aux équipements publics (rue du Stade à Hambach et rue de Woustviller à Roth)

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres grisés définissant un risque naturel (*inondation, mouvements de terrain*).

La zone U est concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Conformément à l'arrêté du 04 août 2006 modifié le 20 décembre 2010, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de dangers ont été définies par des études de sécurité (périmètres grisés sur les règlements graphiques).

La zone U est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

### **ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ; cette interdiction ne concerne ni les activités ferroviaires, ni les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'hébergement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
  
- conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
- dans le secteur Ue, les constructions autres que :
  - les équipements publics ou concourant aux missions de services publics
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics
  - les logements sociaux et les logements pour personnes âgées, dépendantes ou à mobilité réduite
  - les logements indispensables à l'entretien et au gardiennage des constructions et installations autorisées dans le secteur Ue.

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

1. Les constructions à usage d'artisanat et de commerce à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U-1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

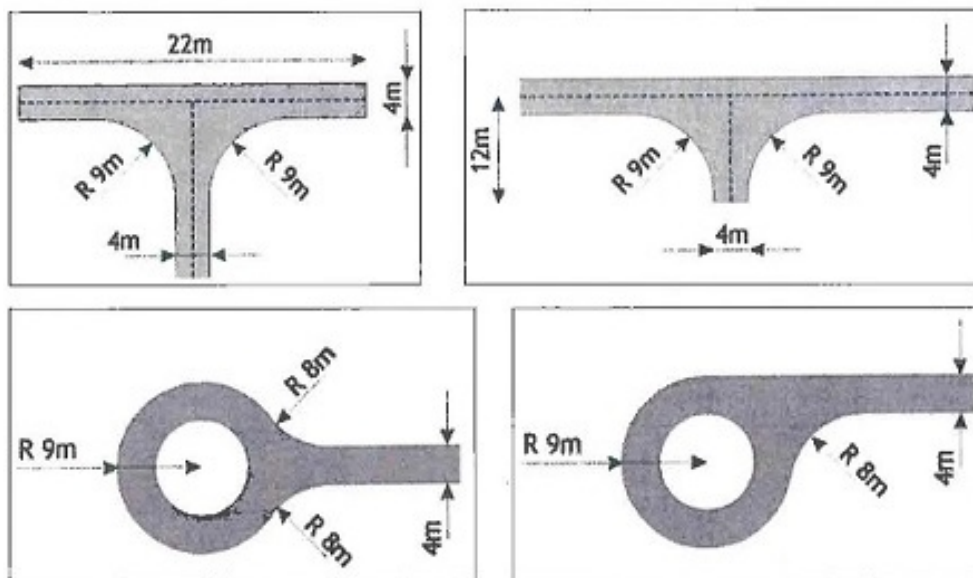
4. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
5. Les constructions en second rang par rapport au rang bâti, à condition que l'accès fasse partie de la même unité foncière que la construction.

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

### **ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

- 1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
  - a) 8 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
  - b) 5 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
  - c) 4 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour – voir croquis ci-dessous -.



4. Les sentiers piétons doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

## **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les voies express et les autoroutes.

## **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

#### **2. Eaux pluviales**

- L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou faire appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ...
- Les eaux pluviales des parcelles privées seront raccordées au réseau public ou recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert.



### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Réseaux numériques**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution et de réseaux numériques doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution et les réseaux numériques établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription

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

#### **Dans les secteurs Ua**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue (et sur toute voie ouverte à la circulation publique) des constructions principales édifiées en premier rang doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.  
Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.  
Les dispositions de cet alinéa ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
2. Au cas où une parcelle est desservie par plusieurs voies, cette règle s'applique par rapport à une seule des rues (au choix) desservant ladite parcelle.
3. Dans le cas d'une parcelle située à l'angle d'une route départementale et d'une autre rue, l'alinéa général sera appliqué (paragraphe 1) pour le recul des constructions par rapport au domaine routier départemental.
4. Les constructions en second rang par rapport au rang bâti sont autorisées.

#### **Dans les secteurs Ub**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique **les constructions** ne doivent pas être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, une extension s'alignant à la construction principale existante, implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, pourra être admise.

Les garages ou carports déportés, alignés à la construction principale existante, implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, pourront être admis.

2. Au cas où une parcelle est desservie par plusieurs voies, cette règle s'applique par rapport à une seule des rues (au choix) desservant ladite parcelle.
3. Dans le cas d'une parcelle située à l'angle d'une route départementale et d'une autre rue, l'alinéa général sera appliqué (paragraphe 1) pour le recul des constructions par rapport au domaine routier départemental.
4. Dans le cas d'une nouvelle construction implantée à l'emplacement d'un bâtiment démoli dans un délai de 2 ans, l'implantation ancienne pourra être conservée.
5. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **Dans les secteurs Uc**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Au cas où une parcelle est desservie par plusieurs voies, cette règle s'applique par rapport à une seule des rues (au choix) desservant ladite parcelle.
3. Dans le cas d'une parcelle située à l'angle d'une route départementale et d'une autre rue, l'alinéa général sera appliqué (paragraphe 1) pour le recul des constructions par rapport au domaine routier départemental
4. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale ou dans le but de respecter un alignement avec le contexte bâti.
5. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.  
Toutefois, dans le cas d'une nouvelle construction implantée à l'emplacement d'un bâtiment démoli dans un délai de 2 ans, l'implantation ancienne pourra être conservée.
6. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **Dans les secteurs Ue et Ud**

Pas de prescription.

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

**Dans les secteurs Ua:**

1. Sur une profondeur de 20 mètres, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation doit être édifiée sur une seule des limites. Le retrait, par rapport à l'autre devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
3. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.  
Pour les constructions dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 4,50 mètres, l'implantation sur limite est autorisée.
4. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**Dans les secteurs Ub:**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**Dans les secteurs Uc et Ue:**

Pas de prescription.

**Dans le secteur Ud**

Pas de prescription

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, carports, abris de jardin, ...).
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 40% de la surface du terrain.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans les secteurs Ua :**

1. La hauteur de la construction principale projetée ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la moins élevée.
2. En cas de construction en second rang par rapport au rang bâti, la hauteur maximale de la construction principale ne pourra excéder 6,50 mètres avec un niveau de comble.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou au sommet de l'acrotère).

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

- a) lorsque le terrain est en pente descendante par rapport à la voirie, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera le niveau de la chaussée
  - b) lorsque le terrain est en pente ascendante par rapport à la voirie, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera au droit de la façade principale côté chaussée.
4. Pour les constructions annexes la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 mètres.
  5. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **Dans les secteurs Ub :**

1. La hauteur maximale de la construction projetée ne pourra excéder 6,50 mètres avec un niveau de comble.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

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

- a) lorsque le terrain est en pente descendante par rapport à la voirie, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera le niveau de la chaussée,
  - b) lorsque le terrain est en pente ascendante par rapport à la voirie, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera au droit de la façade principale côté chaussée.
3. Pour les constructions annexes la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 mètres.
  4. Pour les constructions existantes dont la hauteur actuelle est supérieure à 6,50 m à l'égout, les aménagements internes y compris dans les combles sont autorisés. De même les adjonctions d'une hauteur supérieure sont autorisées, la hauteur sera toutefois limitée à celle de l'égout du bâtiment existant.
  5. Les règles de hauteur ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **Dans les secteurs Uc :**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 mètres.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

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

- a) lorsque le terrain est en pente descendante par rapport à la voirie, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera le niveau de la chaussée
  - b) lorsque le terrain est en pente ascendante par rapport à la voirie, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera au droit de la façade principale côté chaussée.
3. Pour les constructions annexes la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 mètres.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **Dans les secteurs Ue**

Pas de prescription.

### **Dans le secteur Ud**

1. La hauteur maximale de la construction projetée ne pourra excéder 8 mètres.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.
3. Pour les constructions annexes la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 mètres.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

Aussi, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- ⇒ le volume et la toiture,
- ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur,
- ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ⇒ l'adaptation au sol.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux «équipements publics », ni aux postes de transformation électrique et leurs clôtures.

## ☞ Le volume et la toiture

### **Dans les secteurs Ua, pour les constructions en premier rang :**

- Les façades pignon orientées vers la voie sont interdites. Des exceptions peuvent être accordées dans des contextes particuliers (parcelle d'angle, composition architecturale de plusieurs bâtiments, ...).
- Les toitures à quatre pans, à pans inversés avec chéneau central sont interdites.
- Les toitures terrasses ou à un seul pan sont interdites pour les constructions principales sauf s'il s'agit d'un élément partiel de la construction
- Les pentes de toitures seront comprises entre 30° et 45°.
- En cas d'extension sur le pignon, la faîtière sera parallèle au volume principal ; cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

### **Dans les secteurs Ua, pour les constructions en second rang :**

Pas de prescription.

### **Dans les secteurs Ub, Uc et Ue**

Pas de prescriptions.

## ☞ Les matériaux, l'aspect et la couleur

### **Dans les secteurs Ua, pour les constructions en premier rang :**

Les toitures seront réalisées soit en tuiles de terre cuite ou matériau d'aspect similaire de teinte ocre à brun rouge ou noire soit en ardoise naturelle ou matériau d'aspect similaire.

### **Pour les autres constructions de la zone U :**

Pas de prescription.

## ☞ Les éléments de façade, tels que percements et balcons

### **Dans les secteurs Ua :**

La destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne est interdit.

### **Dans les secteurs Ub, Uc et Ue:**

Pas de prescription.

## ☞ L'adaptation au sol

### **Dans les secteurs Ua et Ub :**

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Afin d'éviter les maisons sur buttes, le seuil du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas se situer à plus de 1,00m au-dessus du terrain naturel.

Lorsque le terrain est en pente descendante par rapport à la voirie, le seuil du rez-de-chaussée des constructions pourra être mis au niveau de la chaussée. Dans ce cas, les remblais ne devront pas excéder 1,00 mètre sur les côtés et à l'arrière de la construction.

### **Dans les secteurs Uc et Ue :**

Pas de prescription.

## **ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT**

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

- maison individuelle	3 emplacements
- logement spécifique pour séniors	1 emplacement
- studio ou logement 1 pièce	1,5 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces	2 emplacements
- logement de 4 pièces ou plus	3 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle
- commerce :	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 25 m <sup>2</sup>

Dans le secteur Ud : 1 emplacement pour 30 m<sup>2</sup>

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.  
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.  
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.  
Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.



4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1<sup>e</sup> alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>e</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990.

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

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou engazonnées et entretenues régulièrement.

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

#### **ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **ZONE Ux**

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

Rappel : Comme indiqué à l'article 7 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que toutes les règles de cette zone sont applicables à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

La zone Ux comprend deux secteurs spécifiques :

- un secteur Uxa à Hambach où les unités de fabrication et les halls de stockage volumineux sont interdits
- un secteur Uxw à Roth qui correspond à la ZAC de Woustviller.

La zone Ux est concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Conformément à l'arrêté du 04 août 2006 modifié le 20 décembre 2010, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de dangers ont été définies par des études de sécurité (périmètres grisés sur les règlements graphiques).

La zone Ux est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

### **ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités agricoles ou forestières,
- les constructions à vocation d'habitation en dehors des cas mentionnés à l'article Ux2,

- les lotissements à usage d'habitation exclusif ou d'activités touristiques ou de loisirs,
- les dépôts ou stockage de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés aux activités exercées dans la zone,
- les dépôts de déchets, à l'exception du stockage de matières inertes et des déchetteries publiques ou concourant aux missions de services publics,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les étangs de loisirs,
- les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ou camping-car, sauf ceux destinés à l'exposition-vente professionnelle,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée et des opérations inscrites en emplacements réservés,
- toutes constructions dans l'emprise des terrains inscrits au règlement graphique comme « Plantations à créer »,
- conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
- dans le secteur Uxa, les unités de fabrication et les halls de stockage,
- dans le secteur Uxw, les dépôts de véhicules de plus de 10 unités,

## **ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient 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, et que les logements soient intégrés au volume des constructions à usage d'activités.
2. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ux1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ux1 situées sur les terrains bordant l'autoroute A4 et la R.N.61, à condition qu'elles respectent le traitement particulier des constructions et des aménagements tel que défini dans les dossiers d'entrée de ville annexés au rapport de présentation du présent P.L.U., conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
4. Les logements à usage d'habitation et leurs dépendances tels qu'évoqués au paragraphe 1 et les constructions d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres des Espaces Boisés Classés.

5. Dans les secteurs Uxa et Uxw, les dépôts de ferrailles, combustibles solides et déchets non mentionnés à l'article Ux1, à condition qu'ils soient couverts.
6. Dans les secteurs Uxa et Uxw, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances pour le voisinage.

Les interdictions des alinéas précédents ne concernent pas les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

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

### **ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
  - a) 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
  - b) 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
  - c) 6 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour ; l'aménagement devra être conçu pour consommer la moindre superficie tout en permettant une manœuvre simple.

#### **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Le terrain ne doit pas disposer de plus de deux accès carrossables sur la voie qui assure sa desserte. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès pour tenir compte de l'intensité de la circulation.
3. La création d'accès individuels directs hors agglomération sur les routes départementales est interdite.
4. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies express et les autoroutes.
5. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.

## **ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

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

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

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

#### **2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront raccordées au réseau public ou recueillies sur les parcelles privées par des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales.

### **III - Electricité - Téléphone – Télédistribution – Réseaux numériques**

1. Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télédistribution et les réseaux numériques doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution et les réseaux numériques établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE Ux 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.

2. Dans le secteur Uxw, sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue (et sur toute voie ouverte à la circulation publique) de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.  
Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies publiques ouvertes à la circulation publique, l'implantation de la construction, par rapport à la distance de recul prévue à l'alinéa 2 du présent article, s'appliquera au moins sur l'une des deux voies.  
Pour les extensions de constructions qui ne respecteraient pas le recul minimum imposé, la façade sur rue sera obligatoirement édifiée à l'alignement de la façade existante dont elle constitue l'extension.  
L'alinéa 2 du présent article ne s'applique pas aux équipements publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Les constructions ou leurs extensions visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
  - Autoroute A4 : 40 mètres comptés depuis l'axe de la voie
  - RN61 : 10 mètres comptés depuis la limite d'emprise de la voie.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Dans le secteur Uxw, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Hors secteur Uxw, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Dans le secteur Uxw, les constructions non contiguës seront distantes d'au moins 4 mètres.

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

#### **ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

## **ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. A l'intérieur du périmètre de la ZAC de l'Europôle 1 la hauteur maximale hors tout de la construction projetée, mesurée à partir du terrain naturel ou reconstitué (plateforme), est fixée à 35 mètres.
2. Dans le secteur Uxw, la hauteur maximale de la construction projetée, mesurée à partir du terrain naturel ou reconstitué (plateforme), est fixée à 15 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.
3. En dehors du secteur Uxw et de la ZAC de l'Europôle 1, la hauteur maximale de la construction projetée, mesurée à partir du terrain naturel ou reconstitué (plateforme), est fixée à 15 mètres à l'égout du toit ou 15,50 mètres au sommet de l'acrotère.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent aux prescriptions de l'article Ux11.

## **ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Cet article ne s'applique pas aux postes de transformation électrique ni à leurs clôtures.

### ***A) Principes généraux :***

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.  
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.
2. L'espace devant la façade principale sera exclusivement destiné à la mise en valeur des bâtiments. Cet espace pourra soit être végétalisé soit minéralisé (accès à des vitrines ou stationnement visiteurs par exemple).
3. Les bâtiments devront avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant.
4. Dans les secteurs Uxa et Uxw, les constructions à caractère provisoire sont interdites.
5. Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lazurés, ne pourront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings, ...).
6. Dans les secteurs Uxa et Uxw, les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

## **B) Toitures et édifices techniques :**

1. Les toitures seront plates ou à faible pente, toujours invisibles du sol. Exceptionnellement, pour les extensions des constructions existantes, d'autres formes de toiture seront autorisées, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble.
2. Dans les secteurs Uxa et Uxw :
  - a) les matériaux utilisés en couverture ne seront ni brillants ni réfléchissants
  - b) les édifices en toiture seront obligatoirement carénés
  - c) les transformateurs, compteurs et installations techniques diverses devront être intégrés autant que possible dans les bâtiments ; dans le cas contraire, ces installations seront traitées en édifices intégrés dans la composition architecturale de l'ensemble.

## **C) Enseignes :**

1. Les enseignes devront faire partie intégrante des façades ou bien être implantées devant le bâtiment en position basse, ce qui exclut toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.
2. La structure du support devra être particulièrement soignée.

## **D) Clôtures :**

1. Dans le secteur Uxw :
  - a) La hauteur maximale admise pour les clôtures est de 2,50 mètres.
  - b) Il s'agira uniquement de clôtures soudées en panneaux, doublées de haies végétales.
  - c) La couleur des clôtures sera soit gris anthracite, soit vert foncé.
2. Hors secteur Uxw :
  - a) Les clôtures sont obligatoires pour tout équipement non commercial.
  - b) La hauteur maximale admise pour les clôtures est de 2 mètres.
  - c) Elles devront être constituées par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide et présentant un barreaudage vertical et/ou horizontal.
  - d) La couleur des clôtures sera sombre (gris anthracite, noir, vert).

## **ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT**

### **A) Stationnement des véhicules motorisés :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques, soit au minimum :



### **Dans le secteur Uxw :**

- logement	1 emplacement par logement
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant (y compris restauration rapide)	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup> , avec un minimum de 8 emplacements par établissement
- activité commerciale de vente	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup> , avec un minimum de 4 emplacements par établissement
- bureaux	1 emplacement pour 25 m <sup>2</sup>
- artisanat	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- industrie et logistique	1 emplacement pour 2 postes de travail
- équipements publics	selon les besoins de l'opération.

### **Hors secteur Uxw :**

- logement	1 emplacement par tranche de 70m <sup>2</sup> + 1 emplacement visiteurs par groupe de 2 logements à partir de 2 logements collectifs
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant (y compris restauration rapide)	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup> , avec un minimum de 8 emplacements par établissement
- activité commerciale de vente	1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup> , avec un minimum de 4 emplacements par établissement
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- artisanat	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- atelier automobile	1 emplacement pour 25 m <sup>2</sup>
- industrie	selon les besoins de l'opération
- équipements publics	selon les besoins de l'opération.

### ***B) Mode de calcul***

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage ou logement par exemple).

Pour les opérations non prévues dans la grille ci-dessus, il sera demandé d'appliquer la règle de la catégorie d'opération qui s'en rapproche le plus.

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5,00 mètres de longueur par 2,50 mètres de largeur. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

### ***C) Cas particulier du stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés***

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

- logement collectif	1 m <sup>2</sup> pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- hôtellerie	10 m <sup>2</sup> par opération
- bureaux	1 m <sup>2</sup> pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- industrie	20 m <sup>2</sup> par opération
- autre activité économique	1 m <sup>2</sup> pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- équipement public	20 m <sup>2</sup> par opération.

Exceptions : les commerces comprenant moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne sont pas concernés.

La surface de chaque aire ou local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m<sup>2</sup>.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

### **ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Dans les secteurs Uxa et Uxw, les aires de stockage de matériels et matériaux à l'air libre seront traitées sous forme d'enclos constitués de clôtures réglementaires doublées de haies vives.
3. Dans le secteur Uxw, au moins 15% (distincts des aires de stationnement, de circulation et de stockage) de la surface du terrain seront traités en espaces paysagers plantés d'arbres. Les toitures terrasses végétalisées sont considérées comme espaces paysagers et le nécessitent pas la plantation d'arbres.
4. Les aires de stationnement seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.
5. Une plantation est considérée de « haute tige » si, à l'âge adulte, la première branche de la couronne est située au minimum à 1,80 mètre du sol.
6. Les plantations seront composées majoritairement d'essences locales.
7. Toute construction est interdite dans l'emprise des terrains inscrits au règlement graphique comme « Plantations à créer ».

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

#### **ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription

### III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## **ZONE 1 AU**

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

Rappel : Comme indiqué à l'article 7 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que toutes les règles de cette zone sont applicables à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

La zone 1 AU comprend les secteurs suivants :

- 1 secteur 1 AUa à Roth permettant les constructions au coup par coup
- 4 secteurs 1 AUa à Hambach permettant les constructions au coup par coup
- 1 secteur 1 AUb à Hambach imposant un traitement alternatif des eaux pluviales.

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres grisés définissant un risque naturel (*inondation, mouvements de terrain*).

La zone 1AU est concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Conformément à l'arrêté du 04 août 2006 modifié le 20 décembre 2010, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de dangers ont été définies par des études de sécurité (périmètres grisés sur les règlements graphiques).

La zone 1AU est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

#### **ARTICLE 1 AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ; cette interdiction ne concerne pas les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques

- les dépôts de toutes natures,
  - les carrières ou décharges,
  - les habitations légères de loisirs,
  - l'aménagement de terrains pour le camping,
  - l'hébergement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

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

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1AU1, à condition :
  - a) qu'elles fassent partie d'une opération comprenant au minimum 5 constructions, à l'exception des secteurs 1AUa où les constructions au coup par coup sont autorisées
  - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone
  - c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

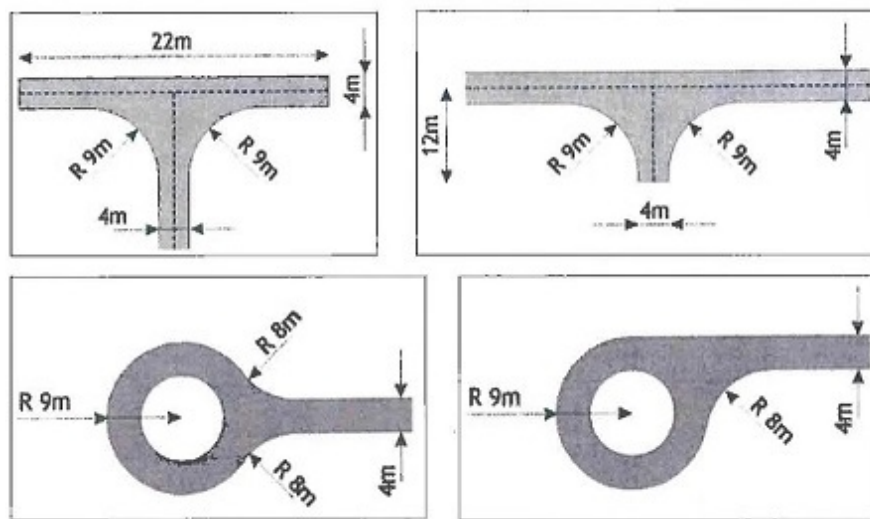
Par ailleurs, peuvent faire l'objet de constructions au coup par coup, les zones ou délaissés de zone ne permettant pas de réaliser le nombre de constructions minimum exigé.
2. Dans le secteur 1AUb, les constructions et aménagements non mentionnés à l'article 1AU1 à condition qu'ils n'engendrent pas une aggravation de la saturation des réseaux d'assainissement déjà en place en périphérie de la zone.
3. Les constructions à usage d'artisanat ou de commerce à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).
4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
5. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises et des espaces boisés classés.
6. Les constructions en second rang par rapport au rang bâti, à condition que l'accès fasse partie de la même unité foncière que la construction.

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

### ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

#### I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
  - a) 8 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
  - b) 5 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
  - c) 4 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour – voir croquis ci-dessous -.



4. Les pistes cyclables à double sens de circulation et les voies mixtes piétons-cyclistes doivent avoir au moins 2,50 mètres d'emprise.
5. Les nouveaux sentiers piétons devront avoir au moins 2,00 mètres d'emprise.

#### II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. La création d'accès individuels directs hors agglomération sur les routes départementales est interdite.
3. Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.
4. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les voies express et les autoroutes.

## **ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

#### **2. Eaux pluviales dans les secteurs 1AUb**

L'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public est interdit :

- l'aménagement des voiries doit faire appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ...
- les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné ; la mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert.

#### **3. Eaux pluviales dans le reste de la zone 1AU (y compris secteurs 1AUa)**

- L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou faire appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ...

Les eaux pluviales des parcelles privées seront raccordées au réseau public ou recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Réseaux numériques**

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

#### **ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique **les constructions** ne doivent pas être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, une extension s'alignant à la construction principale existante, implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, pourra être admise.

Les garages ou carports déportés, alignés à la construction principale existante, implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, pourront être admis.

2. Au cas où une parcelle est desservie par plusieurs voies, cette règle s'applique par rapport à une seule des rues (au choix) desservant ladite parcelle.
3. Dans le cas d'une parcelle située à l'angle d'une route départementale et d'une autre rue, l'alinéa général sera appliqué (paragraphe 1) pour le recul des constructions par rapport au domaine routier départemental.
4. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.



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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, carports, abris de jardin, ...).
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 40% de la surface du terrain.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée ne pourra excéder 6,50 mètres avec un niveau de comble.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.  
  
Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles :
  - a) lorsque le terrain est en pente descendante par rapport à la voirie, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera le niveau de la chaussée
  - b) lorsque le terrain est en pente ascendante par rapport à la voirie, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera au droit de la façade principale côté chaussée.
3. Pour les constructions annexes la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 mètres.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- ☐ le volume et la toiture,
- ☐ les matériaux, l'aspect et la couleur,
- ☐ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ☐ l'adaptation au sol.

#### ☐ le volume et la toiture

Pas de prescription.

#### ☐ l'adaptation au sol

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Afin d'éviter les maisons sur buttes, le seuil du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas se situer à plus de 1,00m au-dessus du terrain naturel.

Lorsque le terrain est en pente descendante par rapport à la voirie, le seuil du rez-de-chaussée des constructions pourra être mis au niveau de la chaussée. Dans ce cas, les remblais ne devront pas excéder 1,00 mètre sur les côtés et à l'arrière de la construction.

L'article 1AU11 ne s'applique pas aux postes de transformation électrique ni à leurs clôtures.

### **ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT**

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

- maison individuelle	3 emplacements
- studio ou logement 1 pièce	1,5 emplacement
- logement spécifique pour séniors	1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces	2 emplacements
- logement de 4 pièces ou plus	3 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle
- commerce	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 25 m <sup>2</sup> .
  
2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.  
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
  
3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990.

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

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

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

**ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **ZONE 1 AUt**

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

Rappel : Comme indiqué à l'article 7 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que toutes les règles de cette zone sont applicables à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone destinée à des activités de tourisme et de loisirs, à des centres de vacances et de loisirs ainsi qu'à des équipements spécialisés pour l'accueil des personnes âgées ou des handicapés.

On y admet l'hébergement et les équipements qui s'y rattachent.

La zone 1AUt est concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Conformément à l'arrêté du 04 août 2006 modifié le 20 décembre 2010, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de dangers ont été définies par des études de sécurité (périmètres grisés sur les règlements graphiques).

La zone 1AUt est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

#### **- Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

#### **ARTICLE 1 AUt 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ; cette interdiction ne concerne pas les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques
- les dépôts de toutes natures,
- les carrières ou décharges,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain hors des terrains aménagés à cet effet.

## **ARTICLE 1 AUt 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

### 1. Les constructions à usage :

- d'hôtel, de restaurant,
- d'équipements collectifs,
- de maisons spécialisées pour l'accueil de handicapés ou de personnes âgées,
- de centres de vacances et de loisirs y compris les campings,

à condition :

- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).

### 2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage et la gestion des installations de la zone et qu'elles soient intégrées dans le bâtiment principal soit, de l'équipement, soit de l'activité de restauration ou d'hébergement.

### 3. Les constructions à usage d'habitation de loisirs (chalets), à condition :

- a) que les équipements nécessaires soient réalisés
- b) que la superficie de la construction ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

### 4. Les annexes aux constructions (abris de jardin, abris à bois) à condition que la surface au sol n'excède pas 4 m<sup>2</sup>.

### 5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des occupations et utilisations autorisées dans la zone.

### 6. Les constructions d'habitation et d'activités telles qu'évoquées aux paragraphes 1 à 5 de l'article 1 AUt 2, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

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

### **ARTICLE 1 AUt 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
  - a) 5 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
  - b) 3,50 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
3. Les sentiers piétons doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise.

#### **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

### **ARTICLE 1 AUt 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

#### **I - Eau potable**

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

#### **II - Assainissement**

##### **1. Eaux usées**

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

## **2. Eaux pluviales**

- L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou faire appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ...
- Les eaux pluviales des parcelles privées seront raccordées au réseau public ou recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Réseaux numériques**

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

#### **ARTICLE 1 AUt 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 600 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 1 AUt 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade principale sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
2. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 1 AUt 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 1 AUt 9 - EMPRISE AU SOL**

1. La surface bâtie est limitée à 30% de la surface de la parcelle.

## **ARTICLE 1 AUt 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à :
  - 4 mètres pour les habitations de loisirs
  - 5,50 mètres pour les autres habitations.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou au sommet de l'acrotère).

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

  - a) lorsque le terrain est en pente descendante par rapport à la voirie, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera le niveau de la chaussée
  - b) lorsque le terrain est en pente ascendante par rapport à la voirie, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera au droit de la façade principale côté chaussée.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

## **ARTICLE 1 AUt 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - ☐ le volume et la toiture,
  - ☐ les matériaux, l'aspect et la couleur,
  - ☐ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - ☐ l'adaptation au sol.
2. Les constructions à usage d'habitations de loisirs seront de type « chalet » en bois traité ou en dur recouvertes d'un bardage bois naturel
3. Les toitures des constructions à usage d'habitations de loisirs seront à 2 pans et recouvertes de tuiles ou de bardeaux
4. Les clôtures auront 2,00 m de hauteur maximale
- 5 Cet article ne s'applique pas aux postes de transformation électrique ni à leurs clôtures.



## **ARTICLE 1 AUt 12 - STATIONNEMENT**

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

- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle
- commerce	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite, colonie de vacances	1 emplacement pour 5 lits.
2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.  
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>e</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990.

## **ARTICLE 1 AUt 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et aménagées en espaces verts.

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

### **ARTICLE 1 AUt 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **ZONE 1 AUx**

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

Rappel : Comme indiqué à l'article 7 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que toutes les règles de cette zone sont applicables à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

La zone 1 AUx comprend des secteurs spécifiques inclus dans le périmètre de la ZAC Europôle 2 :

- 4 secteurs 1 AUxa permettant l'implantation d'activités industrielles nécessitant la construction de bâtiments particulièrement hauts
- 2 secteurs 1 AUxa1 plus restrictifs car situés à proximité du village de Willerwald
- 2 secteurs 1 AUxa2 réservés à des équipements de services et tertiaires.

La zone 1AUx est concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Conformément à l'arrêté du 04 août 2006 modifié le 20 décembre 2010, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de dangers ont été définies par des études de sécurité (périmètres grisés sur les règlements graphiques).

La zone 1AUx est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

## **ARTICLE 1 AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités agricoles ou forestières,
- les constructions à vocation d'habitation en dehors des cas mentionnés à l'article 1AUx2,
- les constructions à usage d'habitation exclusif ou d'activités touristiques ou de loisirs,
- les dépôts ou stockage de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés aux activités exercées dans la zone,
- les dépôts de déchets, à l'exception du stockage de matières inertes et des déchetteries publiques ou concourant aux missions de services publics,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou décharges,
- les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ou camping-car, sauf ceux destinés à l'exposition-vente professionnelle,
- le stationnement de caravanes,
- les constructions d'habitation et d'activités implantées à moins de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés,
- conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

## **ARTICLE 1 AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1AUx1 sont autorisées à condition :
  - a) dans la zone 1AUx de Roth, qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante de commerces y compris la restauration et l'hôtellerie.
  - b) dans la zone 1AUx de Hambach, qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités économiques et de services qui y sont liés ; sont notamment autorisées :
    - les activités de services ou de bureaux,
    - les activités de commerce ou d'artisanat,
    - les activités de logistique,
    - les hôtels et les restaurants,
    - les stationnements,
    - les installations classées.

▪

- c) dans les secteurs 1AUxa et 1AUxa1, qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités économiques et de services qui y sont liés ; sont notamment autorisées :
- les activités de production industrielle,
  - les activités de services ou de bureaux,
  - les activités de commerce ou d'artisanat,
  - les activités de logistique,
  - les hôtels et les restaurants,
  - les stationnements,
  - les activités de production d'énergie,
  - les activités d'entrepôts industriels,
  - les installations classées.
- d) dans les secteurs 1AUxa2, qu'elles soient exclusivement destinées à une ou plusieurs des fonctions suivantes :
- équipements publics ou concourant aux missions de services publics,
  - équipements de services d'accompagnement des activités économiques (y compris restauration et hôtellerie),
  - activités tertiaires,
  - espaces de stationnement pour véhicules de tous types avec des bâtiments de services tels que l'hôtellerie et la restauration.
- e) sur les terrains bordant l'autoroute A4 et la R.N.61 et conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, qu'elles respectent le traitement particulier des constructions et des aménagements tel que défini dans les dossiers d'entrée de ville annexés au rapport de présentation du présent P.L.U.
- f) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

2. Par ailleurs sont également autorisées dans l'ensemble de la zone 1AUx, y compris dans les secteurs spécifiques :

- a) les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient 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, et que les logements soient intégrés au volume des constructions à usage d'activités.
- b) l'implantation et la réalisation de réseaux, de canalisations et d'ouvrages, y compris techniques, notamment de transport et de distribution de gaz naturel, d'électricité, d'eau et de tout autre fluide.
- c) les équipements publics.

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

### **ARTICLE 1 AUx 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Dans les secteurs 1AUxa, 1AUxa1 et 1AUxa2, les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Hors secteurs spécifiques, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
  - a) 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
  - b) 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
  - c) 6 mètres d'emprise pour la voie tertiaire.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.
4. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie, de ramassage des ordures ménagères et de transports en commun.

#### **II- Accès**

1. 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.  
Il peut être 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.
2. La création d'accès individuels directs hors agglomération sur les routes départementales est interdite.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies express et les autoroutes.
4. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.

### **ARTICLE 1 AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

## **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
2. Les forages destinés à capter des eaux de process sont acceptés sous réserve de l'obtention des autorisations réglementaires.

## **II - Assainissement**

### **1. Eaux usées domestiques**

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

### **2. Eaux usées non domestiques ou industrielles**

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

### **3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront raccordées au réseau public (à condition que le réseau soit suffisamment dimensionné) ou recueillies sur les parcelles privées par des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales.

L'ensemble des aménagements d'évacuation ou de traitement des eaux pluviales sont à la charge du constructeur.

## **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Réseaux numériques**

Les réseaux définitifs (y compris les branchements privés) d'électricité, de téléphone, de télédistribution et les réseaux numériques doivent être réalisés en souterrain de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

### **ARTICLE 1 AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 1 AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

#### **Dans les secteurs 1AUxa, 1AUxa1 et 1AUxa2 :**

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.

2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique ou de détente du gaz peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement.
3. Pour les autres ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas.
4. Les constructions ou leurs extensions visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
  - Autoroute A4 : 40 mètres comptés depuis l'axe de la voie
  - RD661 : 10 mètres comptés depuis la limite de la zone Na2, conformément au règlement graphique.

#### **Hors secteurs spécifiques :**

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.
2. Les constructions ou leurs extensions visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
  - pour la zone 1AUx de Hambach : 75 mètres comptés depuis l'axe de la RN61
  - pour la zone 1AUx de Roth : 40 mètres comptés depuis l'axe de la RN61.
3. Dans la zone 1AUx de Roth , toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres comptés par rapport à l'emprise de la RD99.
4. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

##### **Dans les secteurs 1AUxa, 1AUxa1 et 1AUxa2 :**

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à un tiers de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **Hors secteurs spécifiques :**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 1 AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire.
2. Dans les secteurs 1AUxa, 1AUxa1 et 1AUxa2, les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 5 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 1 AUx 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 1 AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dans les secteurs 1AUxa, 1AUxa1 et 1AUxa2 :**

1. Dans les secteurs 1AUxa et 1AUxa2, la hauteur maximale des constructions projetées mesurée à partir du niveau moyen du terrain aménagé est fixée à 50 mètres.
2. Dans le secteur 1AUxa1, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain aménagé ne peut excéder 12 mètres.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'elles sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'elles satisfassent à l'article 1AUx11.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **Hors secteurs spécifiques :**

Sous la ligne à haute tension à Roth, la hauteur maximale hors tout est fixée à 8,00 mètres (voir plan des servitudes).



## **ARTICLE 1 AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.  
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.
2. L'espace devant la façade principale sera exclusivement destiné à la mise en valeur des bâtiments. Cet espace pourra soit être végétalisé soit minéralisé (accès à des vitrines ou stationnement visiteurs par exemple).
3. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
4. Les enseignes devront faire partie intégrante des façades excluant toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.
5. Hors secteurs 1AUxa, 1AUxa1 et 1AUxa2, les toitures seront plates ou à faible pente, toujours invisibles du sol.
6. Les clôtures respecteront les prescriptions suivantes :
  - a) Elles devront être constituées par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide et présentant un barreaudage vertical et/ou horizontal.
  - b) La couleur des clôtures sera sombre (gris anthracite, noir, vert).
  - c) Dans les secteurs 1AUxa, 1AUxa1 et 1AUxa2, la hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2,50 mètres.
  - d) Hors secteurs 1AUxa, 1AUxa1 et 1AUxa2, les clôtures sont obligatoires pour tout équipement non commercial, et la hauteur maximum admise est de 2 mètres.
7. Cet article ne s'applique pas aux postes de transformation électrique ni à leurs clôtures.

## **ARTICLE 1 AUx 12 - STATIONNEMENT**

### **A) Stationnement des véhicules motorisés :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques, soit au minimum :

- logement	1 emplacement par tranche de 70m <sup>2</sup> + 1 emplacement visiteurs par groupe de 2 logements à partir de 2 logements collectifs
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant (y compris restauration rapide)	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup> , avec un minimum de 8 emplacements par établissement
- activité commerciale de vente	1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup> , avec un minimum de 4 emplacements par établissement
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- artisanat	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- atelier automobile	1 emplacement pour 25 m <sup>2</sup>
- industrie	selon les besoins de l'opération
- équipements publics	selon les besoins de l'opération.

### **B) Mode de calcul**

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage ou logement par exemple).

Pour les opérations non prévues dans la grille ci-dessus, il sera demandé d'appliquer la règle de la catégorie d'opération qui s'en rapproche le plus.

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5,00 mètres de longueur par 2,50 mètres de largeur. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

### **C) Cas particulier du stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés**

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

- logement collectif	1 m <sup>2</sup> pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- hôtellerie	10 m <sup>2</sup> par opération
- bureaux	1 m <sup>2</sup> pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- industrie	20 m <sup>2</sup> par opération
- autre activité économique	1 m <sup>2</sup> pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- équipement public	20 m <sup>2</sup> par opération.

Exceptions : les commerces comprenant moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne sont pas concernés.

La surface de chaque aire ou local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m<sup>2</sup>.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

### **ARTICLE 1 AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les aires de stationnement seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.
3. Une plantation est considérée de « haute tige » si, à l'âge adulte, la première branche de la couronne est située au minimum à 1,80 mètre du sol.
4. Les plantations seront composées majoritairement d'essences locales.
5. Aucune construction n'est autorisée dans l'emprise des boisements soumis au régime forestier (voir plan des servitudes), hormis les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

#### **ARTICLE 1 AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **ZONES 2 AU et 2 AUx**

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

Rappel : Comme indiqué à l'article 7 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que toutes les règles de cette zone sont applicables à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

La zone 2AU / 2AUx est concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Conformément à l'arrêté du 04 août 2006 modifié le 20 décembre 2010, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de dangers ont été définies par des études de sécurité (périmètres grisés sur les règlements graphiques).

La zone 2AU / 2AUx est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

#### **ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension à condition qu'elle reste mesurée.
2. Les occupations et utilisations du sol autorisées qui sont situées sur les terrains bordant la R.N.61, à condition qu'elles respectent le traitement particulier des constructions et des aménagements tel que défini dans les dossiers d'entrée de ville annexés au rapport de présentation du présent P.L.U., conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

### **ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

La création d'accès individuels directs hors agglomération sur les routes départementales est interdite.

### **ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Les constructions ou leurs extensions visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
  - pour la zone 2AU située au sud-ouest du centre villageois de Hambach : 75 mètres comptés depuis l'axe de la RN61
  - pour la zone 2AUx de Roth : 40 mètres comptés depuis l'axe de la RN61.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

**ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.  
Cet article ne s'applique pas aux postes de transformation électrique ni à leurs clôtures.

**ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

**ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **ZONE A**

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

Rappel : Comme indiqué à l'article 7 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que toutes les règles de cette zone sont applicables à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

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

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres grisés définissant un risque naturel (*inondation, mouvements de terrain*).

La zone A est concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Conformément à l'arrêté du 04 août 2006 modifié le 20 décembre 2010, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de dangers ont été définies par des études de sécurité (périmètres grisés sur les règlements graphiques).

La zone A est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

#### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les activités industrielles, d'artisanat, de bureau, de services et de commerce, non liées aux activités agricoles; cette interdiction ne concerne ni les activités ferroviaires, ni les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.
2. Les dépôts de véhicules.
3. Les constructions à usage hôtelier et de restauration.



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

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, Ux, 1AU, 1AUx, 2AU et 2AUx).
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.  
Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière.
3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, Ux, 1AU, 1AUx, 2AU et 2AUx).
4. A condition d'être liées à une exploitation agricole et situées à proximité de bâtiments agricoles les constructions à usage de :
  - haras,
  - centre équestre,
  - ferme pédagogique.
5. La réfection, l'adaptation ou l'extension mesurée des constructions existantes, en cas de changement de destination, pour les usages de :
  - gîte rural,
  - ferme auberge,
  - centre équestre,
  - artisanat d'art.
6. Un abri de jardin, un hangar et (ou) une piscine à condition d'être implantés sur l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction principale à une distance maximale de 60m de la zone U ou 1 AU et que la surface maximale soit de 30 m<sup>2</sup>.
7. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, ou qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation des carrières.
8. Les décharges, les déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le Schéma Départemental.
9. Les constructions d'habitation et d'activités telles qu'évoquées aux paragraphes 1 à 8 de l'article A2, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises et des espaces boisés classés.

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

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

#### **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. La création d'accès individuels directs hors agglomération sur les routes départementales est interdite.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies express et les autoroutes.
4. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

#### **I - Eau potable**

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

## **II - Assainissement**

### **1. Eaux usées**

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

### **2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront raccordées au réseau public (à condition que le réseau soit suffisamment dimensionné) ou recueillies sur les parcelles privées par des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales.

L'ensemble des aménagements d'évacuation ou de traitement des eaux pluviales sont à la charge du constructeur.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
  - Autoroute A4 : 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.
  - RN61 et RD661 : 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Cette prescription s'applique aux constructions et installations visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

3. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres comptés par rapport à l'emprise de la RD99.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- ⇒ le volume et la toiture,
- ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur,
- ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ⇒ l'adaptation au sol.

Cet article ne s'applique pas aux postes de transformation électrique ni à leurs clôtures.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

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

Pas de prescription.

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

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

**V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **ZONE N**

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

Rappel : Comme indiqué à l'article 7 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que toutes les règles de cette zone sont applicables à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

La zone N comprend les secteurs suivants :

- 2 secteurs Ner destinés aux équipements liés aux infrastructures routières et autoroutières
- 1 secteur NI destiné à un secteur « vert », autorisant la réalisation d'équipements liés à l'aménagement d'un parc naturel éducatif ou tout autre aménagement valorisant le milieu naturel
- 7 secteurs Nj à Roth et à Hambach, permettant la construction d'abris de jardins
- 2 secteurs Na1 correspondant à la zone humide (ZNIEFF) de la ZAC de l'Europôle 2
- 6 secteurs Na2 destinés à des aménagements paysagers sur la ZAC de l'Europôle 2.

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres grisés définissant un risque naturel (*inondation, mouvements de terrain*).

La zone N est concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Conformément à l'arrêté du 04 août 2006 modifié le 20 décembre 2010, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de dangers ont été définies par des études de sécurité (périmètres grisés sur les règlements graphiques).

La zone N est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

### **- Rappel**

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Le stationnement de caravanes
2. Toutes constructions dans le secteur Na1
3. Toutes les autres occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N2.

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

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension à condition qu'elle reste mesurée.
2. Les constructions et installations nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des cimetières.
3. Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
4. Dans le secteur Na1, les installations liées à l'aménagement du milieu naturel.
5. Dans le secteur NI, les constructions et installations liées à l'aménagement d'un parc naturel éducatif, d'un étang piscicole ou tout autre aménagement valorisant le milieu naturel.
6. Dans les secteurs Nj, les abris de jardin, hangars et piscines à condition de respecter les prescriptions spécifiques des articles N9 et N10. ; sont également autorisées en secteur Nj les constructions et installations nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire.
7. Les constructions d'habitation et d'activités autorisées ci-dessus, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
8. Dans les secteurs Ner, les constructions et installations liées aux infrastructures routières et autoroutières.
9. Dans les secteurs NI, Na1 et Na2, les constructions et installations liées aux infrastructures routières nécessaires à l'aménagement de la zone.
- 10.



10. Les affouillements et exhaussements des sols liés aux infrastructures de transports terrestres, ainsi qu'aux ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration, fossés, noues,...).
11. Dans le secteur NI, les autres affouillements et exhaussements des sols destinés à la réalisation d'un étang.
12. Dans le secteur Na2, les affouillements et exhaussements des sols résultant de la réalisation des plateformes constructibles mitoyennes.
13. Les occupations et utilisations du sol autorisées qui sont situées sur les terrains bordant l'autoroute A4, à condition qu'elles respectent le traitement particulier des constructions et des aménagements tel que défini dans les dossiers d'entrée de ville annexés au rapport de présentation du présent P.L.U., conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
14. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
15. Les réseaux enterrés de toute nature.
16. L'implantation et la réalisation de canalisations et d'ouvrages, y compris techniques, notamment de transport et de distribution de gaz naturel, d'électricité, d'eau et de tout autre fluide.

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

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

La création d'accès individuels directs hors agglomération sur les routes départementales est interdite.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pas de prescription.

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

### **Dans les secteurs Na1 et Na2 :**

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.
2. Les constructions ou leurs extensions visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
  - Autoroute A4 : 40 mètres comptés depuis l'axe de la voie
  - RD661 : conformément au règlement graphique.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **Hors secteurs Na1 et Na2 :**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Les constructions ou leurs extensions visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
  - Autoroute A4 : 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.
  - RN61 et RD661 : 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie.
3. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres comptés par rapport à l'emprise de la RD99.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans les secteurs Nj, aucune construction ne pourra dépasser 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, exception faite des terrasses et piscines.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs Nj, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 mètres comptés à partir du terrain naturel avant tout remaniement.  
Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.  
Cet article ne s'applique pas aux postes de transformation électrique ni à leurs clôtures.

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

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

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
2. Espaces boisés classés :  
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.  
Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

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

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **ANNEXES**

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

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

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

### **Article L230-1**

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

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

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

### **Article L230-2**

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

### **Article L230-3**

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

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

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

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### Article L230-4

« Dans le cas des terrains mentionnés aux a à c de l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3. »

#### Article L230-5

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

#### Article L230-6

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

## **2. Définition des espaces boisés classés**

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Définition de la surface de plancher et du COS**

#### **Surface de plancher**

Selon l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, la surface de plancher d'une construction est définie par l'article L112-1 du code de l'urbanisme comme suit :

« Sous réserve des dispositions de l'article L331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

#### **Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher (telle que définie ci-dessus) ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par l'article R332-15. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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



## Dépassement du COS

Conformément à l'article L127-1 du code de l'urbanisme, le conseil municipal peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développements durables du P.L.U., délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Conformément à l'article L128-1 du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme peut être autorisé, par décision du conseil municipal, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L123-1. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L126-1.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Conformément à l'article L128-2 du code de l'urbanisme, la délibération du conseil municipal peut décider de moduler le dépassement prévu à l'article L128-1 sur tout ou partie du territoire concerné de la commune. Elle peut supprimer ce dépassement dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Le projet de la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale prévue à l'article L128-1 est mis à disposition du public afin de recueillir ses observations, pendant une durée d'un mois.

Lorsque le conseil municipal fait usage de la faculté de modulation de cette possibilité de dépassement, il ne peut modifier la délibération prise en ce sens avant l'expiration d'un délai de deux ans.

Conformément à l'article L128-3 du code de l'urbanisme, l'application combinée des articles L127-1, L128-1 et L128-2 ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % de la densité autorisée par le coefficient d'occupation des sols ou du volume autorisé par le gabarit.

Conformément à l'article L123-1-11 du code de l'urbanisme, le conseil municipal peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20% à la surface habitable existante. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Cette règle n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit (PEB) mentionnées à l'article L147-4 du code de l'urbanisme et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L562-1 du code de l'environnement. Son application est exclusive de celle des articles L127-1 et L128-1.