

COMMUNE DE PHALSBourg



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## *REGLEMENT D'URBANISME*

**Approbation de la Révision par D.C.M. du 29.07.2008**

**Approbation  
de la modification simplifiée et des révisions simplifiées  
par D.C.M. du 11.02.2013**

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	Page 3
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	Page 3
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	Page 3
SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL	page 5
ZONE UA	Page 7
ZONE UB	Page 17
ZONE UC	Page 24
ZONE UD	Page 31
ZONE UE	Page 37
ZONE UX	Page 41
ZONE 1AU	Page 46
ZONE 1AU V –Vauban-	Page 52
ZONE 1AUX L –Louvois-	Page 57
ZONE 1AUX	Page 62
ZONE 2AU	Page 67
ZONE 2AUX	Page 71
ZONE A	Page 76
ZONE N	Page 80

## DISPOSITIONS GENERALES

Les articles réglementant chaque zone sont regroupés en trois sections :

- la nature et l'occupation des sols (articles 1 et 2).
- les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13).
- les possibilités d'occupation du sol (article 14).

Conformément à l'article R123-21 du Code de l'Urbanisme, seule la rédaction des articles 1, 2, 6, 7 et 8 est obligatoire. En début de chaque zone apparaît un intitulé qui précise l'affectation dominante des sols, et éventuellement les conditions particulières d'occupation et d'utilisation de ces sols.

Le règlement est lui-même divisé en titres :

- le titre I correspond aux dispositions générales, qui sont des généralités réglementaires s'appliquant au règlement dans son ensemble (champ d'application, définition du zonage, législations s'appliquant au PLU, adaptations mineures...).
- le titre II correspond aux dispositions applicables aux zones urbaines.
- le titre III correspond aux dispositions applicables aux zones naturelles.
- le titre IV correspond aux annexes.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLES 1 ET 2 : *Rédaction obligatoire*

Les deux premiers articles de chaque zone énoncent les types d'occupation et d'utilisation des sols admis (avec éventuellement des conditions), ou interdits. Sont notamment interdits les types d'occupation des sols qui apportent des nuisances à l'environnement, ou qui sont dangereux, ou encore en contradiction avec la vocation de la zone.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 3

L'article 3 fixe les conditions de desserte et d'accès des terrains pour qu'ils soient constructibles, en plus de l'exigence des règles de sécurité actuellement en vigueur. Cet article exige notamment que les voies privées et publiques aient les dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux futures constructions et usages qu'elles supporteront.

### ARTICLE 4

L'article 4 traite de la desserte par les réseaux, et énonce les conditions de desserte en eau potable, les conditions d'assainissement, et d'arrivée des autres réseaux (gaz électricité, téléphone, câble), ainsi que les conditions particulières en cas d'absence de certains de ces réseaux.

Conformément à la loi sur l'eau du 03 janvier 1992, en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement autonome en bon état, et à la charge de son propriétaire. Ce système devra pouvoir être raccordé dès qu'un réseau public sera en service.

### ARTICLE 5

Cet article fixe les dimensions minimales que doit avoir un terrain pour être constructible sans pouvoir être contraire aux lois SRU et UH.

### ARTICLE 6 : *Rédaction obligatoire*

Cet article est obligatoire dans le règlement de PLU. Il établit les règles d'implantation par rapport aux voies en termes d'alignement, marge de recul et retrait. Cet article, qui participe à la définition du gabarit des voies, a une incidence sur la morphologie des espaces publics et constitue un élément essentiel de conservation du centre-ville.

### ARTICLE 7 : *Rédaction obligatoire*

Cet article est obligatoire dans un règlement de PLU. Il traite de l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives du terrain qui la supporte, c'est-à-dire les deux limites latérales et la limite de fond de propriété.

#### ARTICLE 8 : Rédaction obligatoire

Cet article est, comme les deux précédents, obligatoire, et concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Ces règles répondent à des besoins de sécurité et d'hygiène.

#### ARTICLE 9

L'article 9 fixe l'emprise au sol des constructions sur leur terrain. Cette emprise varie selon la superficie du terrain, selon les zones, et selon la nature de l'occupation du sol.

#### ARTICLE 10

La hauteur des constructions est indiquée pour chaque zone de règlement, et tient compte du caractère de la zone et des constructions existantes, pour que le paysage urbain reste homogène.

Une hauteur de référence, dont l'application n'est pas obligatoire, est donnée dans certaines zones, pour faciliter l'instruction des dossiers de demande de construction.

#### ARTICLE 11

Il traite de l'aspect extérieur des constructions. Aux termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur dimensions, ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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.

L'aspect extérieur des constructions est réglementé sur la base du règlement et des recommandations de la ZPPAUP.

Figure à la fin du règlement une annexe relative à l'aspect extérieur des constructions extraite du règlement de la ZPPAUP.

#### ARTICLE 12

Le stationnement des véhicules doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la construction, en tenant compte, pour les constructions existantes, du changement d'affectation et de l'augmentation de la surface de plancher. Les dimensions des places de stationnement sont fixées et, éventuellement, leur situation, leur accès, et le nombre de places minimum en fonction de la nature de l'occupation du sol de chaque zone.

Lors d'impossibilité de réaliser les places nécessaires sur le terrain supportant une construction, des dispositions particulières sont proposées.

#### ARTICLE 13

Pour chacune des zones, une superficie minimale de terrain doit être libre de toute construction ou infrastructure, et des prescriptions en terme d'imperméabilisation du sol sont édictées, de manière à éviter un engorgement trop rapide des réseaux. L'article 13 fixe également les règles d'obligation de planter et de protection des plantations existantes (dont les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

#### ARTICLE 14

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont le plus souvent déterminées par la fixation d'un coefficient d'occupation du sol (COS).

Lorsqu'il n'y a pas de COS imposé, un COS de référence est donné pour évaluer l'impact du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation.

## LISTE ET DEFINITION DES ZONES :

**La zone UA** correspond à la Vieille Ville, (centre ancien assez dense, fortifications et glacis, anciens bâtiments militaires et bâtiments publics, quartiers d'habitation plus récents construits concentriquement autour des fortifications, dans l'emprise des glacis... ). L'implantation y est le plus souvent en ordre continu pour la Vieille Ville, et presque toujours discontinu pour le reste des secteurs urbanisés.

La zone UA est destinée à recevoir de l'habitat, mais également les activités qui lui sont annexées comme des commerces et services, ainsi que des équipements publics (mairie, école...). Tout ce qui reste de la Forteresse de Vauban à l'Est et au Sud est destiné à être conservé et restauré.

Cette zone comprend un secteur UAa correspondant au Centre Ville, et quatre secteurs périphériques : UAb, UAc, UAd et UAe.

- Secteur UAa : construit en ordre continu, il est délimité par la rue Uhrich, le lycée, la rue de l'Arsenal, la rue de la Manutention, la rue du Commandant Taillant, la rue de l'Hôpital, la rue de la Gare.
- Secteur UAb : construit en ordre discontinu, *et incluant la Porte de France*, il est délimité au Nord par les deux terrains de sport et l'école maternelle, à l'Est par les rues Uhrich et de la Gare, au Sud par l'alignement Sud des constructions de la rue du 23 Novembre, et à l'Ouest par la rue des Glacis.
- Secteur UAc : A l'Est et au Sud du secteur UAa, il englobe tout ce qui reste de la fortification. Y sont inclus, le lycée, la Porte d'Allemagne, la Caserne Sud, les Magasins militaires,... A noter que le bastion Nord Est, inclus dans le périmètre de la ZAC Vauban en est exclu.
- Secteur UAd : construit en ordre discontinu mais assez homogène, il s'agit essentiellement de lotissements d'habitation ; il est délimité à l'ouest par le glacis de la ZAC Vauban et le pied des ouvrages de fortification, au Nord et à l'Est par les rues du Champ de Mars, de la Petite Pierre, de Bitche, rue du Comte Palatin, chemin du Général Rottenbourg.
- Secteur UAe : construit en ordre discontinu, peu homogène, il comporte de l'habitat en individuel, en collectif, des activités tertiaires et de services.

**La zone UB** est la zone urbaine de développement historique le long des voies de liaison entre les villages environnants et les hameaux de Trois Maisons, Bois de Chênes et Quatre Vents au Sud et à l'Est, Maisons Rouges, direction Mittelbronn à l'Ouest et Vilsberg et Buchelberg au Nord, et le cœur de ville de Phalsbourg.

L'urbanisation est peu homogène, mais les possibilités de densification sont réelles et doivent être encouragées. C'est l'objet des secteurs UBa et UBb, concernés par ailleurs par la loi relative à la lutte contre le bruit et le classement des voies bruyantes.

**La zone UC** est la zone de développement récente de Phalsbourg, aussi bien en maisons individuelles au coup par coup qu'en lotissements, dont certains de taille importante.

Ce développement s'est fait sur les hauteurs de Bois de Chênes et de Trois Maisons, et peu en périphérie immédiate de la vieille Ville.

Il paraît important de modifier cette tendance, dans une approche de développement durable, et de développer une urbanisation plus dense au Sud de la vieille Ville.

La zone UC est destinée à recevoir des ensembles coordonnés d'habitations de type individuel et collectif, avec implantation discontinue, ainsi que les activités qui leurs sont liées (commerces et services).

La zone UC est subdivisée en :

- 3 sous zones : UC1, UC2 et UC3, pour tenir compte du développement autour de la Vieille Ville (UC1) et autour des hameaux (UC2 et UC3).
- 4 secteurs :
  - Le secteur UCa : il s'agit de la cité Clark.
  - Le secteur UCb : il s'établit autour du cimetière israélite,
  - Le secteur UCc : il s'agit d'anciens vergers.
  - Le secteur UCd : il s'agit de la cité des Chasseurs et du groupe d'habitation SANEF.

Ces secteurs, tout en étant proches de la zone UC, sont des ensembles particuliers dont il convient de conserver les formes urbaines.

**La zone UD** correspond au centre des hameaux de Trois Maisons Bas, Trois Maisons Haut, Bois de Chênes Bas, Bois de Chênes Haut et Buchelberg.

Le caractère ancien du hameau doit être maintenu. C'est un habitat rural avec de nombreuses dépendances.

La taille des parcelles est peu homogène et leur superficie est très variable.

La construction ou la restructuration du bâti doit donc s'adapter au foncier sous peine de détruire le caractère rural du hameau.

**La zone UE** est la zone des grands équipements publics ou d'intérêt général.

Il s'agit principalement du secteur du lycée Saint Antoine et des équipements sportifs communaux le jouxtant, le secteur des équipements publics communaux à l'Ouest de la vieille ville, la cité scolaire Erckmann Chatrian, le secteur de l'ancien hôpital, les cimetières et les équipements sportifs du hameau de Trois Maisons.

L'urbanisation est peu homogène, ce qui tient à la nature même de la zone, mais les possibilités de densification et de restructuration et d'extension doivent être possibles.

**La zone UX** est destinée à recevoir des installations classées ou non, ne créant pas de nuisances en contradiction avec la proximité des zones d'habitation. Cette zone est à usage de bureaux, d'activités industrielles, tertiaires, logistiques et d'activités artisanales, et commerciales, à l'exclusion de l'habitat. Cependant, l'habitat nécessaire aux activités de la zone peut être autorisé..

**La zone 1AU** est la zone de développement futur de Phalsbourg, réalisée de manière organisée en procédure de ZAC ou de lotissement. Elle inclut plusieurs zones :

- La zone 1AU1 : caractérisée par un COS de 0,6.
- La zone 1AU2 : caractérisée par un COS de 0,4.
- La zone 1AU3 : caractérisée par un COS de 0,3.
- La zone 1AU Vauban : faisant d'ores et déjà l'objet d'une procédure de ZAC et correspondant à une extension du centre ville.

Toute urbanisation en zone 1AU est l'aboutissement d'une volonté politique.

**La zone 1AUX** est destinée à recevoir des établissements ne créant pas de nuisances en contradiction avec la proximité des zones résidentielles, à usage de bureaux, d'activités industrielles, tertiaires, logistiques et d'activités artisanales, et commerciales, à l'exclusion de l'habitat.

**La zone 2AU** est la zone de développement futur, caractérisée soit, par l'existence de servitudes dont la suppression ou la modification nécessite la révision de la ZPPAUP, soit par l'absence totale d'équipements, soit par le besoin d'attendre que les zones de développement du PLU soient déjà en cours d'urbanisation.

**La zone 2AUX** est la zone réservée au développement futur d'une activité industrielle lourde.

**La zone A** est une zone naturelle réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique des terrains, ou en raison des possibilités normales d'exploitation de l'agriculture. Le classement de la zone A n'est en réalité pas subordonné à la valeur agricole particulière du sol, mais à une forme d'utilisation. Les constructions, autres qu'à usage agricole, y sont interdites.

- La zone Aa correspond au site d'une ancienne carrière, site se prêtant bien à un gros équipement de loisirs de nature.

**La zone N** est une zone naturelle non équipée caractérisant un site qu'il convient de protéger, soit pour sa valeur forestière, Na, soit en raison de la volonté de créer une zone de protection, Nb, entre des zones urbanisées ou d'urbanisation future, soit de protéger les fossés de la forteresse, Nc.

## POINTS ANNEXES :

Les terrains situés aux abords des cours d'eau sont grevés d'une « servitude de non constructibilité des rives des cours d'eau » sur une largeur de 6,00 mètres de part et d'autre (cf. article L 215-18 du Code de l'Environnement).

Ce point est rappelé dans le tableau Annexe 2 : Servitudes d'Utilité Publique.

## **ZONE UA**

La zone UA correspond à la Vieille Ville (centre ancien assez dense, fortifications et glacis, anciens bâtiments militaires et bâtiments publics, quartiers d'habitation plus récents construits concentriquement autour des fortifications, dans l'emprise des glacis... ). L'implantation y est le plus souvent en ordre continu pour la Vieille Ville, et presque toujours discontinu pour le reste des secteurs urbanisés.

La zone UA est destinée à recevoir de l'habitat, mais également les activités qui lui sont annexées comme des commerces et services, ainsi que des équipements publics (mairie, école...). Tout ce qui reste de la Forteresse de Vauban à l'Est et au Sud est destiné à être conservé et restauré.

Cette zone comprend un secteur UAa correspondant au Centre Ville, et quatre secteurs périphériques : UAb, UAc, UAd et UAe.

- Secteur UAa : construit en ordre continu, il est délimité par la rue Uhrich, le lycée, la rue de l'Arsenal, la rue de la Manutention, la rue du Commandant Taillant, la rue de l'Hôpital, la rue de la Gare.
- Secteur UAb : construit en ordre discontinu, et incluant la Porte de France, il est délimité au Nord par les deux terrains de sport et l'école maternelle, à l'Est par les rues Uhrich et de la Gare, au Sud par l'alignement Sud des constructions de la rue du 23 Novembre, et à l'Ouest par la rue des Glacis.
- Secteur UAc : A l'Est et au Sud du secteur UAa, il englobe tout ce qui reste de la fortification. Y sont inclus, le lycée, la Porte d'Allemagne, la Caserne Sud, les Magasins militaires,... A noter que le bastion Nord Est, inclus dans le périmètre de la ZAC Vauban en est exclu.
- Secteur UAd : construit en ordre discontinu mais assez homogène, il s'agit essentiellement de lotissements d'habitation, il est délimité à l'ouest par le glacis de la ZAC Vauban et le pied des ouvrages de fortification, au Nord et à l'Est par les rues du Champ de Mars, de la Petite Pierre, de Bitche, rue du Comte Palatin, chemin du Général Rottembourg.
- Secteur UAe : construit en ordre discontinu, peu homogène, il comporte de l'habitat en individuel, en collectif, des activités tertiaires et de services.

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les démolitions qui contribueraient à la destruction du caractère architectural de la vieille ville.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les exploitations agricoles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.
- D'une manière générale, les activités induisant un trafic Poids lourds incompatible avec le caractère résidentiel de la zone.

#### **ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Occupations et utilisations admises à des conditions particulières :

##### *De mise en valeur*

- Toute architecture qui reconstituerait les volumes et les limites disparues de la fortification.
- Toute architecture qui reconstituerait les places et espaces tels que définis par la fonction militaire.
- La construction de bâtiments et d'ouvrages qui mettent en valeur le site.

##### *Indispensables au fonctionnement*

- Les installations classées concernant des installations de chauffage et de climatisation des constructions admises dans la zone UA dans son ensemble.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone

*Au titre de la ZPPAUP*

- les constructions et édifices y figurant pourront être réhabilités, rénovés ou agrandis selon les prescriptions figurant au règlement de la ZPPAUP.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Toute construction, si elle n'est pas desservie par une voie publique carrossable, doit être cependant desservie par une voie existante ou prévue en bon état de viabilité. Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

Dans tous les cas de figure (y compris passage sur un fonds voisin), les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile, cycliste et piétonne).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès indépendants réservés aux piétons et des accès aux véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques ainsi qu'aux personnes handicapées.

Les portes et accès à des cours existantes seront maintenues dans leur emplacement et leur axe de pénétration, sauf si l'opération vise à améliorer la sécurité globale de l'accès.

#### **Voirie**

Toute construction, si elle n'est pas desservie directement par une voie publique carrossable, doit être desservie par une voie existante ou prévue, en bon état de viabilité.

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. Notamment, si ces voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir, pour les emprises nouvelles, être inférieures à 5,50 m.



## **Ordures ménagères**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation comportant plus de deux logements, les opérations groupées, et les constructions abritant des activités, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et des projets d'assainissement de la commune.

### **Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements et toutes les autres occupations du sol admises à l'article UA.

Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur nombre et leur emplacement seront déterminés en accord avec les Services de Sécurité compétents.

### **Assainissement**

- **Eaux usées**

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

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

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 .

L'ensemble de ces dispositions s'applique à toutes les occupations du sol admises à l'article UA .

- **Eaux pluviales**

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

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

Les dispositifs d'évacuation devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

### **Électricité, gaz, téléphone**

Les réseaux publics de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également systématiquement.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les occupations du sol admises à l'article UA.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans prescription.

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

Pour toute la zone UA, c'est le règlement de la ZPPAUP qui est applicable.

### **Secteur UAa**

Ce secteur est complètement urbanisé. L'implantation des constructions dans les dents creuses, reconstructions ou restructurations devront respecter les alignements existants.

Toute adaptation devra faire l'objet d'un accord des services concernés par la ZPPAUP.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite séparant la propriété des voies) des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou à toute limite s'y substituant (marges de recul, largeurs de plates-formes, emplacements réservés).

### **Secteur UAb**

Dans ce secteur, l'urbanisation sera restructurée autour des voies existantes suivantes :

- La rue du 23 Novembre (ancienne RN4).
- La RN4.
- La rue du tour de la France de deux enfants.
- De la rue à créer dans l'emprise de l'école maternelle.
- De la Porte de France, monument historique classé, avec l'ancien octroi dans sa perspective.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite séparant la propriété des voies) des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, des emplacements réservés pour voirie et carrefours, ou à toute limite s'y substituant (marges de recul, largeurs de plates-formes).

Toute adaptation devra faire l'objet d'un accord des services concernés par la ZPPAUP.

### **Secteur UAc**

Dans ce secteur, les seules occupations existantes étrangères aux ouvrages de la forteresse sont les bâtiments de la cité scolaire.

Les constructions et les infrastructures nouvelles doivent être implantées conformément à un plan masse détaillé établi en accord avec les services concernés par la ZPPAUP.

Toute démolition, adaptation, reconstruction des bâtiments existants devra faire l'objet d'un accord des services concernés par la ZPPAUP.

Des constructions nouvelles peuvent être autorisées qui permettent la mise en valeur du site et qui contribuent à son animation. Ces constructions seront réalisées dans les mêmes conditions que ci-dessus.

### **Secteur UAd**

Dans ce secteur, espace compris entre les ouvrages résiduels de la forteresse et la limite extérieure des glacis, s'est développée une urbanisation de type lotissement de maisons individuelles.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul d'alignement de 5,00 m de la limite séparant la propriété des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou à toute limite s'y substituant (marges de recul, largeurs de plates-formes, emplacements réservés).

Cette règle ne s'applique pas au corps principal des constructions existantes qui ne respecteraient pas ce recul.

### **Secteur UAe**

Dans ce secteur, l'urbanisation s'est développée dans l'emprise des ouvrages fortifiés et des glacis qui ont été détruits et aplanis.

C'est une urbanisation d'entrée et de contournement de ville, hétérogène et multi fonctions.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul d'alignement de 5,00 m de la limite séparant la propriété des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou à toute limite s'y substituant (marges de recul, largeurs de plates-formes, emplacements réservés).

Cette règle ne s'applique pas au corps principal des constructions existantes qui ne respecteraient pas ce recul.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Pour toute la zone UA, c'est le règlement de la ZPPAUP qui est applicable.

### **Secteur UAa**

Les constructions seront édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre

Cette règle n'est pas imposé lorsque la construction édifiée à l'alignement intéresse une parcelle ayant au moins 20,00 m de front sur rue. L'implantation en limite pourra n'être réalisée que sur un côté, à condition qu'un mur en maçonnerie soit édifié entre le pignon libre et le mur mitoyen opposé.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Pour tenir compte des pointes de pignons, la différence d'altitude à prendre en considération dans les deux cas sera diminuée de la moitié de la différence de hauteur entre le faîtage et l'égout du toit.

### **Secteur UAb**

Les constructions seront édifiées en ordre continu ou discontinu, sans limite de profondeur, et sous réserve du respect des autres règles de prospect. Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives, si leur hauteur n'excède pas 3,50 m à l'adossement.

Pour tenir compte des pointes de pignons, la différence d'altitude à prendre en considération dans les deux cas sera diminuée de la moitié de la différence de hauteur entre le faîtage et l'égout du toit.

### **Secteur UAc**

Les constructions et les infrastructures nouvelles doivent être implantées conformément à un plan masse détaillé établi en accord avec les services concernés par la ZPPAUP.

Toute démolition, adaptation, reconstruction des bâtiments existants et construction nouvelle, devra faire l'objet d'un accord des services concernés par la ZPPAUP.

### **Secteurs UAd et UAe**

Les constructions pourront être édifiées en ordre discontinu, sans limite de profondeur et sous réserve du respect des autres règles de prospect.

L'implantation sur une limite séparative est cependant autorisée si leur hauteur n'excède pas 3,50 m.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Pour tenir compte des pointes de pignons, la différence d'altitude à prendre en considération dans les deux cas sera diminuée de la moitié de la différence de hauteur entre le faîtage et l'égout du toit.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Pour toute la zone UA, c'est le règlement de la ZPPAUP qui est applicable.

### **Tous secteurs de la zone UA**

La distance minimum comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 1,00 m.

Cependant cette distance peut être réduite de la moitié de la différence de hauteur entre l'égout et le faitage, sans pouvoir être inférieure à 5,00 m, pour les façades aveugles et les parties de construction ne comportant pas de baies.

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

Non réglementé

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée :

- A partir de l'altitude moyenne du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet lorsque celui-ci est distant de plus de 20,00 m de la voirie publique d'accès.
- A partir du niveau de l'axe de la voirie mesuré à hauteur de l'entrée d'immeuble dans l'autre cas.

La hauteur  $H_a$  des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. C'est la seule hauteur dont l'application est obligatoire.

Une tolérance de 1 mètre peut être autorisée pour tous les secteurs de la zone UA pour s'adapter aux immeubles jouxtant le projet ou aux formes et dimensions du terrain.

La hauteur  $H_m$  maximale des constructions est mesurée au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, et est donnée à titre indicatif.

La hauteur de référence  $H_r$  est la hauteur à l'égout, définie comme étant la hauteur la mieux appropriée au caractère de la rue. La  $H_r$  n'est donnée qu'à titre indicatif.

### **Secteur UAa**

- $H_a$  : hauteur à l'égout ou à l'acrotère, ne pourra être supérieure de plus de 1,00 m à la construction voisine la plus haute, ou être inférieure de plus de 1,00 m à la construction la moins élevée.
- $H_m$  : hauteur maximum = Règlement ZPPAUP

### **Secteur UAb**

- $H_a$  : hauteur à l'égout ou à l'acrotère = Règlement ZPPAUP
- $H_m$  : hauteur maximum = Règlement ZPPAUP

### **Secteur UAc**

- $H_a$  : hauteur à l'égout ou à l'acrotère = Règlement ZPPAUP
- $H_m$  : hauteur maximum = Règlement ZPPAUP

### **Secteur UAd**

- $H_a$  : hauteur à l'égout ou à l'acrotère = Règlement ZPPAUP
- $H_m$  : hauteur maximum = Règlement ZPPAUP

## **Secteur UAe**

- Ha : hauteur à l'égout ou à l'acrotère = Règlement ZPPAUP
- Hm : hauteur maximum = Règlement ZPPAUP

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### Principes généraux

C'est le règlement de la ZPPAUP qui s'applique.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Aux sites.
- Aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

### Les annexes

Les constructions annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

## **Secteur UAa**

### Principes architecturaux

Voir prescriptions de la ZPPAUP

### Les matériaux

Voir prescriptions de la ZPPAUP

### Les clôtures

Voir prescriptions de la ZPPAUP

### Les constructions existantes : réhabilitation, modification, extension et surélévation

Voir prescriptions de la ZPPAUP

## **Secteurs UAb, UAd, UAe**

### Principes architecturaux

Voir prescriptions de la ZPPAUP

### Les couleurs

Voir prescriptions de la ZPPAUP

### Les clôtures

Voir prescriptions de la ZPPAUP

## **Secteur UAc**

Voir prescriptions de la ZPPAUP

### Les matériaux et couleurs

Voir prescriptions de la ZPPAUP

## Les clôtures

Voir prescriptions de la ZPPAUP

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

### **Secteur UAa**

Pour les constructions à usage d'habitation

- 1 emplacement par logement.

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de restauration

- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de la surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre.

### **Secteurs UAb, UAc, UAd, UAe**

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 emplacement par logement.

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de restauration

- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de la surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre.

Pour les constructions à usage d'enseignement

- 1 place de stationnement par classe pour de l'enseignement du premier degré.
- 2 places de stationnement par classe pour de l'enseignement du second degré.
- Ces établissements comporteront également des stationnements réservés et adaptés aux bicyclettes et engins à deux roues motorisés.

### Modalités d'application

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- Réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300,00 m de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.
- Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat.
- Obtention d'une concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat.
- Participation financière en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues à l'article R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant la construction ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation, ou de susciter un stationnement excessif sur les voies publiques. Le pétitionnaire pourra néanmoins être soumis aux dispositions prévues à l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme (alinéas 3, 4 et 5).

### Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Espaces boisés classés  
Sans objet.

### **Secteur UAa**

Aucune prescription

### **Secteurs UAb, UAd, Uae**

Espaces libres et obligations de planter

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Dans les lotissements, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés.

### **Secteur UAc**

Il englobe bastions et fossés ; tout projet de mise en valeur de la fortification, de restructuration du lycée et de construction nouvelle conduira à une nouvelle délimitation des boisements. Cela ne pourra se faire que dans le cadre d'un projet global de la partie Est et de la partie Sud du site.

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'y a pas de coefficient d'occupation du sol pour la zone UA.  
Cependant, un COS de référence non obligatoire est donné pour chaque secteur.

Le COS de Référence est égal à :

- Secteurs UAa et UAc : sans objet.
- Secteur UAb : 1,2.
- Secteur UAd : 0,5.
- Secteur UAe : 0,8.



## **ZONE UB**

La zone UB est la zone urbaine de développement historique le long des voies de liaison entre les villages environnants et les hameaux de Trois Maisons, Bois de Chênes et Quatre Vents au Sud et à l'Est, Maisons Rouges, direction Mittelbronn à l'Ouest et Vilsberg et Buchelberg au Nord et le cœur de ville de Phalsbourg. L'urbanisation est peu homogène, mais les possibilités de densification sont réelles et doivent être encouragées. La zone UB comportent deux secteurs particuliers, UBa et UBb, concernés par ailleurs par la loi relative à la lutte contre le bruit et le classement des voies bruyantes.

- UBa : développement le long d'axes routiers importants.
- UBb : développement d'une zone commerciale.

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les exploitations agricoles.
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.
- D'une manière générale, les activités induisant un trafic Poids lourds incompatible avec le caractère résidentiel de la zone.

#### **ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Occupations et utilisations admises à des conditions particulières de :

*Mise en valeur du site*

- La construction de bâtiments et d'ouvrages qui mettent en valeur le site.

*Accompagnement des occupations et utilisations autorisées*

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles son soumises ; Elles ne s'appliquent qu'aux commerces et aux activités artisanales.
- Les installations classées concernant des installations de chauffage et de climatisation des constructions admises dans la zone UA dans son ensemble.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles son soumises, dès lors qu'elles n'induisent ni nuisances, ni trafic PL, incompatibles avec la proximité des zones résidentielles.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

*Au titre de la ZPPAUP*

Les constructions nouvelles et les édifices y figurant pourront être réalisés ou réhabilités, rénovés ou agrandis.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Toute construction, si elle n'est pas desservie par une voie publique carrossable, doit être cependant desservie par une voie existante ou prévue en bon état de viabilité. Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

Dans tous les cas de figure (y compris passage sur un fonds voisin), les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès indépendants réservés aux piétons et des accès aux véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques ainsi qu'aux personnes handicapées.

Les groupes de garages ou d'aires de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

#### **Zone UBa :**

Pas d'accès sur la RD 38 pour desservir la zone UBb qui est accessible depuis la rue du Terrain d'Exercice.

#### **Voirie**

Toute construction, si elle n'est pas desservie directement par une voie publique carrossable, doit être desservie par une voie existante ou prévue, en bon état de viabilité.

Toute voie privée ou publique doit avoir une emprise de largeur minimale de 6,00 m et doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. Notamment, si ces voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour.

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

## **Ordures ménagères**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères.

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

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et des projets d'assainissement de la commune.

### **Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements et toutes les autres occupations du sol admises à l'article UB 1.

Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur nombre et leur emplacement seront déterminés en accord avec les Services de Sécurité compétents.

### **Assainissement**

- **Eaux usées**

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

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

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. .

- **Eaux pluviales**

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

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

Les dispositifs d'évacuation devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

### **Electricité, gaz, téléphone**

Les réseaux publics de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également systématiquement.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les occupations du sol admises à l'article UB 1.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans prescription.

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

Les constructions doivent être implantées en recul d'alignement (ou de la limite séparant la propriété des voies) des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou à toute limite s'y substituant (marges de recul, largeurs de plates-formes, emplacements réservés).

Ce recul sera mesuré de la manière suivante pour toutes les voies et rues :

- Le recul est de 10,00 m par rapport à l'axe de la voie.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou architecturale notamment due à la topographie ou à la configuration des parcelles, les constructions peuvent s'implanter à moins de 5,00 m si la voie publique a une largeur d'au moins 6,00 m.

Voir Article UB1 concernant le classement des voies bruyantes.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées sur toute la profondeur de la parcelle, sous réserve du respect des prospects.

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives, si leur hauteur n'excède pas 3,50 m à l'adossement.

Dans les autres cas, on distingue :

- Constructions neuves

Pour les parties de construction comportant ou non des baies, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Pour tenir compte des pointes de pignons, la différence d'altitude à prendre en considération dans les deux cas sera diminuée de la moitié de la hauteur entre le faîtage et l'égout du toit, avec un maximum de 2,00 m.

- Constructions existantes

Cette règle ne s'appliquera pas au corps principal de la construction existante faisant l'objet d'une extension ou d'une restructuration.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cependant cette distance peut être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 4,00 m pour les pignons aveugles et les parties de construction ne comportant pas de baies.

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

Sans prescription.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée :

- A partir de l'altitude moyenne du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet lorsque celui-ci est distant de plus de 20,00 m de la voirie publique d'accès.
- A partir du niveau de l'axe de la voirie mesuré à hauteur de l'entrée d'immeuble dans l'autre cas..

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur se fera comme ci-dessus.

La hauteur  $H_a$  des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur  $H_m$  maximale des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de référence  $H_r$  est la hauteur à l'égout, définie comme étant la hauteur la mieux appropriée au caractère de la rue. La  $H_r$  n'est donnée qu'à titre indicatif.

Une tolérance de 1,00 m peut être autorisée pour s'adapter aux immeubles jouxtant le projet ou aux formes et dimensions du terrain.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

### **Secteur UBa**

- $H_a$  : hauteur à l'égout ou à l'acrotère = 9,00 m.
- $H_m$  : hauteur maximum = sans objet.
- $H_r$  : hauteur de référence = sans objet.

### **Secteur UBb**

- $H_a$  : hauteur à l'égout ou à l'acrotère = 12,00 m.
- $H_m$  : hauteur maximum = 15,00 m.
- $H_r$  : hauteur de référence = sans objet.

### **Zone UB, hors secteurs**

- $H_a$  : hauteur à l'égout ou à l'acrotère = 7,00 m.
- $H_m$  : hauteur maximum = sans objet.
- $H_r$  : hauteur de référence = sans objet.
- 

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Le règlement de la ZPPAUP est applicable à l'intérieur de son périmètre.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 3 emplacements pour une maison individuelle
- 2 emplacements par logement

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de restauration

- 1 place de stationnement par tranche complète de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre ou pour deux lits.

### Modalités d'application

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- Réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300,00 m de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.
- Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat.
- Obtention d'une concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat.
- Participation financière en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues à l'article R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant la construction ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation, ou de susciter un stationnement excessif sur les voies publiques. Le pétitionnaire pourra néanmoins être soumis aux dispositions prévues à l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme (alinéas 3, 4 et 5).

### Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Espaces libres et obligations de planter

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, 20% de la surface au moins doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de qualité équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Dans les lotissements, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés.

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **Zone UB**

- Non réglementé.
- COS de référence : 0,5.

#### **Secteur UBa**

- COS minimum : 0,6.
- COS de référence : 0,7.

#### **Secteur UBb :**

- Non réglementé.
- COS de référence : 0,7.

## **ZONE UC**

La zone UC est la zone de développement récente de Phalsbourg, aussi bien en maisons individuelles au coup par coup qu'en lotissements, dont certains de taille importante.

Ce développement s'est fait sur les hauteurs de Bois de Chênes et de Trois Maisons, et peu en périphérie immédiate de la vieille Ville.

La zone UC est destinée à recevoir des ensembles coordonnés d'habitations de type individuel et collectif, avec implantation discontinue, ainsi que les activités qui leurs sont liées (commerces et services).

La zone UC comporte :

- 3 sous zones :
  - UC1 : Développement autour de la Vieille Ville.
  - UC2 et UC3 : Développement autour des Hameaux.
- 4 secteurs :
  - Le secteur UCa : il s'agit de la cité Clark.
  - Le secteur UCb : s'établit autour du cimetière israélite.
  - Le secteur UCc : il s'agit d'anciens vergers.
  - Le secteur UCd : il s'agit de la cité des Chasseurs et du groupe d'habitation SANEF.

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage industriel ou d'entrepôt.
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.
- D'une manière générale, les activités induisant un trafic Poids lourds incompatible avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les exploitations agricoles.

#### **ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations suivantes sont admises à des conditions particulières de :

##### *Economie résidentielle*

- L'hôtellerie et de restauration.
- D'équipements collectifs.
- D'équipements publics ou d'intérêt général et les activités qui lui sont annexées.
- De commerce et d'artisanat.
- La construction ou l'extension des commerces de détail ou de restauration, en respect des procédures d'autorisation concernant l'équipement commercial.

##### *Accompagnement des occupations et utilisations du sol*

- Les installations classées concernant des installations de chauffage et de climatisation des constructions admises dans la zone UC dans son ensemble.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration,

##### *Au titre de la ZPPAUP*

les constructions nouvelles et les édifices y figurant pourront être réalisés ou réhabilités, rénovés ou agrandis.



## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Toute construction, si elle n'est pas desservie par une voie publique carrossable, doit être cependant desservie par une voie existante ou prévue en bon état de viabilité. Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

Dans tous les cas de figure (y compris passage sur un fonds voisin), les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile, cycliste et piétonne).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Les groupes de garages ou d'aires de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

#### **Voirie**

Les voies auront une emprise d'au moins 5,50 m de largeur pour la chaussée et au moins un trottoir de 1,50 m. Dans le cas de voies à sens unique, cette largeur pourra être ramenée à 3,50 m.

Toute construction, si elle n'est pas desservie directement par une voie publique carrossable, doit être desservie par une voie existante ou privée, en bon état de viabilité.

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. Notamment, si ces voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour.

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

#### **Ordures ménagères**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et des projets d'assainissement de la commune.

### **Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements et toutes les autres occupations du sol admises à l'article UC 1.

Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur nombre et leur emplacement seront déterminés en accord avec les Services de Sécurité compétents.

### **Assainissement**

- **Eaux usées**

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

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

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. .

- **Eaux pluviales**

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

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

Les dispositifs d'évacuation devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

### **Electricité, gaz, téléphone**

Les réseaux publics de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également systématiquement.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les occupations du sol admises à l'article UC 1.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement, ou à toute limite s'y substituant, au moins égale à 5,00 m. et la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cependant, pour les secteurs ci-dessous, le recul est le suivant : :

Secteur UCa : non réglementé ;

Secteur UCb : Le recul ne pourra être inférieur à 15,00 m.

Secteur UCc : Le recul sera de 5,00 m au moins.

Secteur UCd : Non réglementé.

Par ailleurs, ces marges de recul ne s'imposent pas aux constructions et ouvrages nécessaires à l'alimentation en gaz et en électricité. Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques.

Dans le cas d'une construction existante édifiée à l'intérieur de la marge de recul obligatoire, les travaux de surélévation et d'extension au sol sont autorisés à la seule condition de respecter un retrait au moins égal à celui de la construction existante.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### Constructions neuves

Les constructions en retrait des limites séparatives seront implantées selon les prescriptions suivantes :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.
- Pour tenir compte des pointes de pignons, la différence d'altitude à prendre en considération dans les deux cas sera diminuée de 2,00 m sans préjudice des distances minimales respectivement fixées.

Les constructions sur limites séparatives seront implantées selon les prescriptions suivantes :

Constructions principales : autorisées sur une profondeur de 25,00 m.

Constructions annexes : autorisées sur limites séparatives pour une hauteur maximum de 3,50 m.

### Constructions existantes

Seules les extensions devront respecter les règles des constructions neuves.

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans les secteurs UCa, UCd, cette distance peut être réduite de moitié pour les bâtiments annexes non contigus, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

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

Sans prescription.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée :

- A partir de l'altitude moyenne du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet lorsque celui ci est distant de plus de 20,00 m de la voirie publique d'accès.
- A partir du niveau de l'axe de la voirie mesuré à hauteur de l'entrée d'immeuble dans l'autre cas..

La hauteur Ha des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur Hm maximale des constructions est mesurée au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de référence Hr est la hauteur à l'égout, définie comme étant la hauteur la mieux appropriée au caractère de la rue. La Hr n'est donnée qu'à titre indicatif .

Une tolérance de 1,00 m peut être autorisée pour s'adapter aux immeubles jouxtant le projet ou aux formes et dimensions du terrain.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

### **Zone UC, hors secteurs**

- Ha : hauteur à l'égout :
  - Zone UC1 = 8,50 m.
  - Zone UC2 = 7,00 m.
  - Zone UC3 = 6,00 m.
- Hm : Hauteur maximum :
  - Zones UC1 et UC2 : sans objet.
  - Zone UC3 : 12,00 m.
- Hr : Hauteur de référence : 7,00 m.

### **Secteur UCa**

- Ha : Hauteur à l'égout = 5,00 m.
- Hm : Hauteur maximum = 6,00 m.
- Hr : Hauteur de référence = 4,00 m.

### **Secteur UCb**

- Ha : Hauteur à l'égout = 7,00 m.
- Hm : Hauteur maximum = sans objet.
- Hr : Hauteur de référence = sans objet.

### **Secteur UCc**

- Ha : Hauteur à l'égout = 7,00 m.
- Hm : Hauteur maximum = 12,00 m.
- Hr : Hauteur de référence = sans objet.

### **Secteur UCd**

- Ha : Hauteur à l'égout : 6,00 m.
- Hm : Hauteur maximum : 10,00 m.
- Hr : Hauteur de référence : 6,00 m.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### Principes généraux

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Le règlement de la ZPPAUP est applicable à l'intérieur de son périmètre.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 emplacements par logement et 3 par maison individuelle,

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de restauration

- 1 place de stationnement par tranche complète de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre.

### Modalités d'application

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- Réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.
- Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat.
- Obtention d'une concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat.
- Participation financière en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues à l'article R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant la construction ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation, ou de susciter un stationnement excessif sur les voies publiques. Le pétitionnaire pourra néanmoins être soumis aux dispositions prévues à l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme (alinéas 3, 4 et 5).

## Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics.

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Espaces libres et obligations de planter

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

La plantation d'arbres de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

La proportion de terrain obligatoirement réservée aux jardins, plantations, et terrain de jeux d'enfants (à l'exception des aires de stationnement, dépôts, et dégagements) ne pourra être inférieure à 20 % de la superficie totale du terrain.

Cette règle ne s'applique pas au secteur UCa.

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le coefficient d'occupation du sol est égal à :

- UC1 : 0,6.
- UC2 : 0,5.
- UC3 : 0,3.
- Secteur UCa : non réglementé.
- Secteur UCb : 0,1.
- Secteur UCc : 0,4.
- Secteur UCd : non réglementé.

## **ZONE UD**

La zone UD correspond au centre des hameaux de Trois Maisons Bas, Trois Maisons Haut, Bois de Chênes Bas, Bois de Chênes Haut et Buchelberg.

Le caractère ancien du hameau doit être maintenu. C'est un habitat rural avec de nombreuses dépendances.

La taille des parcelles est peu homogène et leur superficie est très variable.

La construction ou la restructuration du bâti doit donc s'adapter au foncier sous peine de détruire le caractère rural du hameau.

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage industriel ou d'entrepôt
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts et aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille
- Les exploitations agricoles

#### **ARTICLE UD 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations suivantes sont admises à des conditions particulières de :

Accompagnement des occupations et utilisations du sol

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, dès lors qu'elles n'induisent ni nuisances, ni trafic PL, incompatibles avec la proximité des zones résidentielles.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

Au titre de la ZPPAUP

les constructions nouvelles et les édifices y figurant pourront être réalisés ou réhabilités, rénovés ou agrandis

### **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

##### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Toute construction, si elle n'est pas desservie par une voie publique carrossable, doit être cependant desservie par une voie existante privée en bon état de viabilité. Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

Dans tous les cas de figure (y compris passage sur un fonds voisin), les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les portes et accès à des cours existantes seront maintenues dans leur emplacement et leur axe de pénétration, sauf si l'opération vise à améliorer la sécurité globale de l'accès.

### **Voirie**

Toute construction, si elle n'est pas desservie directement par une voie publique carrossable, doit être desservie par une voie existante ou prévue, en bon état de viabilité.

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. Notamment, si ces voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour.

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

### **Ordures ménagères**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et des projets d'assainissement de la commune.

### **Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements et pour toutes les occupations du sol admises à l'article UD 1.

Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur nombre et leur emplacement seront déterminés en accord avec les Services de Sécurité compétents.

### **Assainissement**

- **Eaux usées**

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

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

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. .



- **Eaux pluviales**

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Les dispositifs d'évacuation devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

### **Électricité, gaz, téléphone**

Les réseaux publics de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également systématiquement.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les occupations du sol admises à l'article UD 1.

### **ARTICLE UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans prescription

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

Dans le cas d'une construction édifiée en dehors de l'alignement obligatoire, les travaux de surélévation et d'extension sont autorisés à la seule condition de respecter un retrait qui ne devra pas être supérieur à celui de la construction existante.

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance à l'alignement opposé ne soit jamais inférieur à 9,00 m.

Les clôtures sur rue sont interdites chaque fois que le recul de construction est inférieur à 2,00 m.

### **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées, soit sur l'une, soit de l'une à l'autre des limites séparatives.

#### **Constructions neuves**

Les constructions en retrait des limites séparatives seront implantées selon les prescriptions suivantes.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Pour tenir compte des pointes de pignons, la différence d'altitude à prendre en considération dans les deux cas sera diminuée de la moitié de la hauteur entre le faîtage et l'égout du toit, avec un maximum de 2,00 m sans préjudice des distances minimales respectivement fixées.

## **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cependant cette distance peut être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 4,00 m pour les façades aveugles.

Toutefois, dans le cas de pignons, la distance résultant de l'application des deux alinéas précédents peut être réduite au maximum de 2,00 m sans préjudice de la distance minimale fixée en vertu de l'alinéa précédent.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée :

- A partir de l'altitude moyenne du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet lorsque celui ci est distant de plus de 20,00 m de la voirie publique d'accès.
- A partir du niveau de l'axe de la voirie mesuré à hauteur de l'entrée d'immeuble dans l'autre cas.

La hauteur  $H_a$  des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur  $H_m$  maximale des constructions est mesurée au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de référence  $H_r$  est la hauteur à l'égout, définie comme étant la hauteur la mieux appropriée au caractère de la rue. La  $H_r$  n'est donnée qu'à titre indicatif .

Une tolérance de 1,00 m peut être autorisée pour s'adapter aux immeubles jouxtant le projet ou aux formes et dimensions du terrain.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- $H_a$  : Hauteur à l'égout ou à l'acrotère = 6,00 m
- $H_m$  : hauteur maximum = non réglementé
- $H_r$  : Hauteur de référence = 5,50 m

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Le règlement de la ZPPAUP est applicable à l'intérieur de son périmètre.

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 emplacements par logement.

Pour les constructions à usage de restauration

- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de services et professions libérales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

### Modalités d'application

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- Réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.
- Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat.
- Obtention d'une concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat.
- Participation financière en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues à l'article R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant la construction ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation, ou de susciter un stationnement excessif sur les voies publiques. Le pétitionnaire pourra néanmoins être soumis aux dispositions prévues à l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme (alinéas 3, 4 et 5).

### Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics.

## **ARTICLE UD 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Espaces libres et obligations de planter.

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS n'est pas réglementé.

## **ZONE UE**

La zone UE correspond à la zone d'équipements publics et d'intérêt général.

Cette zone est prioritairement affectée aux équipements socio-culturels, d'enseignement, de sport et de loisirs (le lycée St Antoine correspond à la définition d'équipement d'intérêt général).

La taille des parcelles est peu homogène et leur superficie est très variable.

Le règlement de la zone UE doit donc s'adapter à une occupation du sol allant d'un terrain de sport à un poste de transformation électrique ou une école.

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage industriel.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts et aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.
- Les exploitations agricoles

#### **ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Non réglementé

### **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

##### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Toute construction, si elle n'est pas desservie par une voie publique carrossable, doit être cependant desservie par une voie existante privée en bon état de viabilité. Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

Dans tous les cas de figure (y compris passage sur un fonds voisin), les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les portes et accès à des cours existantes seront maintenues dans leur emplacement et leur axe de pénétration, sauf si l'opération vise à améliorer la sécurité globale de l'accès.

## Voirie

Toute construction, si elle n'est pas desservie directement par une voie publique carrossable, doit être desservie par une voie existante ou privée, en bon état de viabilité.

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. Notamment, si ces voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour.

## Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et des projets d'assainissement de la commune.

## Eau

Toute équipement doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur nombre et leur emplacement seront déterminés en accord avec les Services de Sécurité compétents.

## Assainissement

### • Eaux usées

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

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

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 .

### • Eaux pluviales

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

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

Les dispositifs d'évacuation devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

## Électricité, gaz, téléphone

Les réseaux publics de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également systématiquement.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les occupations du sol admises à l'article UE 1.

## **ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans prescription

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

Non réglementé

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### Constructions neuves

Les constructions en retrait des limites séparatives seront implantées selon les prescriptions suivantes.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée :

- A partir de l'altitude moyenne du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet lorsque celui ci est distant de plus de 20,00 m de la voirie publique d'accès.
- A partir du niveau de l'axe de la voirie mesuré à hauteur de l'entrée d'immeuble dans l'autre cas..

La hauteur  $H_a$  des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur  $H_m$  maximale des constructions est mesurée au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de référence  $H_r$  est la hauteur à l'égout, définie comme étant la hauteur la mieux appropriée au caractère de la rue. La  $H_r$  n'est donnée qu'à titre indicatif .

Hauteur à l'égout : non réglementé

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Le règlement de la ZPPAUP est applicable à l'intérieur de son périmètre.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Pour toutes les constructions et infrastructures, le calcul sera établi en fonction de l'activité de l'équipement.

### Modalités d'application

Sans objet.

### Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus.

## **ARTICLE UE 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Espaces libres et obligations de planter  
Non réglementé

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS n'est pas réglementé.



## **ZONE UX**

La zone UX est destinée à recevoir des établissements à usage de bureaux, d'activités industrielles, tertiaires, logistiques et d'activités artisanales, et commerciales.

La zone UXa concerne l'établissement industriel DEPALOR.

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UX 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées aux activités admises sur la zone.
- Les exploitations agricoles.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les constructions et aménagements de caractère provisoire.
- Les caravanes isolées.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges.

#### **ARTICLE UX 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à des conditions particulières de : *D'accompagnement nécessaire aux activités autorisées :*

- Les constructions à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions à usage d'habitation s'ils sont directement liés et nécessaires au fonctionnement des établissements ou installations et services généraux de la zone.
- Les dépôts de véhicules dans le cadre d'une activité spécifique.

### **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UX 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

##### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Toute construction, si elle n'est pas desservie par une voie publique carrossable, doit être cependant desservie par une voie existante ou prévue en bon état de viabilité. Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

Dans tous les cas de figure (y compris passage sur un fonds voisin), les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter

des accès indépendants réservés aux piétons et des accès aux véhicules.

Les groupes de garages ou d'aires de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter le minimum d'accès sur la voie publique.

Pas d'accès individuel nouveau sur la RD 661. Accès par les voiries existantes hors RD.

### **Voirie**

Toute construction, si elle n'est pas desservie directement par une voie publique carrossable, doit être desservie par une voie existante ou prévue, en bon état de viabilité.

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. Notamment, si ces voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur emprise ne pourra être inférieure à 6,00 m.

### **Ordures ménagères et déchets industriels**

Les constructions neuves à usage d'activités, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels.

## **ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et des projets d'assainissement de la commune.

### **Eau**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable ainsi que toutes les autres occupations du sol admises à l'article UX 1.

Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur nombre et leur emplacement seront déterminés en accord avec les Services de Sécurité compétents.

### **Assainissement**

#### **• Eaux usées**

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

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

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. .

#### **• Eaux pluviales**

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

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

Les dispositifs d'évacuation devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

## **Électricité, gaz, téléphone**

Les réseaux publics de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également systématiquement.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les occupations du sol admises à l'article UX 1.

### **ARTICLE UX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Dans le cas d'une construction existante édifée à l'intérieur de la marge de recul obligatoire, les travaux de surélévation et d'extension au sol sont autorisés à la seule condition de respecter un retrait au moins égal à celui de la construction existante.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement, ou à toute limite s'y substituant (marges de reculement, largeurs de plates-formes, emplacements réservés), au moins égale à 6,00 m.

Par ailleurs, ces marges de recul ne s'imposent pas aux constructions et ouvrages nécessaires à l'alimentation en gaz et en électricité. Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques.

### **ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

### **ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 7,00 m.

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

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder :

- 60 % de la superficie du terrain ou de l'îlot de propriété.

### **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise par rapport à la côte moyenne du terrain naturel.

La hauteur Ha à l'acrotère d'une construction ne doit pas excéder 15,00 m.  
Pour la zone UXa : non réglementé.

## **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Le règlement de la ZPPAUP est applicable à l'intérieur de son périmètre.

## **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions à usage d'habitation liées et directement nécessaires au fonctionnement des activités :

- 1 emplacement par logement

Pour les constructions à usage de commerce :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 80 % de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à usage industriel ou d'entrepôt

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 10 % de la surface de plancher de l'établissement, hors stationnement PL.

Pour les constructions à usage de bureaux et services et d'artisanat,

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à usage de restauration

- 1 place de stationnement par tranche complète de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre.

### Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction.

## **ARTICLE UX 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Espaces libres et obligations de planter

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les espaces libres publics ou privés seront plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. La surface d'espaces verts devra représenter 10 % minimum de la superficie de la propriété pour le secteur UX.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de terrain réservé à cet usage.

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet

## **ZONE 1AU**

La zone 1AU est la zone de développement futur de Phalsbourg, réalisée de manière organisée en procédure de ZAC ou de lotissement. Elle inclut uniquement les zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3, différenciées uniquement par le COS.

La ZAC Vauban –1AU V fait l'objet d'un règlement différent.

Toute urbanisation en zone 1AU est l'aboutissement d'une volonté politique.

L'autorité qui délivre l'autorisation peut imposer ses prescriptions, en particulier en matière d'accès et de desserte du secteur concerné.

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations ne portant pas au moins sur la moitié de la superficie de la zone telle qu'elle est délimitée au document graphique du PLU
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage artisanal
- Les exploitations agricoles
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage industriel ou d'entrepôt
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning
- Les constructions isolées
- Les caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol
- Les constructions et aménagements de caractère provisoire.

#### **ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les utilisations et occupations du sol admises à des conditions particulières de :

##### *Forme urbaine*

- Les opérations portant sur au moins la moitié de la zone, la zone faisant elle même l'objet d'une étude d'ensemble

##### *Economie résidentielle*

- Les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration
- Les constructions à usage d'équipements collectifs
- Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général et les activités qui lui sont annexées
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat
- La construction ou l'extension des commerces de détail ou de restauration, en respect des procédures d'autorisation concernant l'équipement commercial.

##### *Accompagnement des utilisations et occupations du sol admises*

- Les installations classées nécessaires au fonctionnement de la zone

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Toute construction, si elle n'est pas desservie par une voie publique carrossable, doit être cependant desservie par une voie existante ou prévue en bon état de viabilité. Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

Dans tous les cas de figure (y compris passage sur un fonds voisin), les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile, cycliste et piétonne).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les groupes de garages ou d'aires de stationnement doivent être disposés de façon à présenter le minimum d'accès sur la voie publique.

#### **Zone 1AU :**

Pas d'accès individuel nouveau sur la RD 38. Zone desservie par l'ERV2 037.

#### **Zone 1AU 1 :**

Pas d'accès individuel nouveau sur la RD 604. Accès collectif dont l'emplacement et les caractéristiques seront à déterminer en concertation avec les services du département.

#### **Voirie**

Les voies ouvertes à la circulation publique auront au moins 5,50 m de largeur pour la chaussée et au moins une largeur de 1,50 m pour l'un des trottoirs. Dans le cas de voies à sens unique, cette largeur de chaussée pourra être ramenée à 3,50 m.

Toute construction, si elle n'est pas desservie directement par une voie publique carrossable, doit être desservie par une voie privée, en bon état de viabilité.

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. Notamment, si ces voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour.

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

#### **Ordures ménagères**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et des projets d'assainissement de la commune.

### **Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toutes les autres occupations du sol admises à l'article 1AU1.

Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur nombre et leur emplacement seront déterminés en accord avec les Services de Sécurité compétents.

### **Assainissement**

#### **• Eaux usées**

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

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

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. .

#### **• Eaux pluviales**

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

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

Les dispositifs d'évacuation devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

### **Électricité, gaz, téléphone**

Les réseaux publics de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également systématiquement.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les occupations du sol admises à l'article 1 AU 1.

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

Pour être urbanisable, le projet d'aménagement devra porter sur au moins la moitié de la superficie de la zone.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement de la voie publique, ou à toute limite s'y substituant (marges de reculement, largeurs de plates-formes, emplacements réservés), au moins égale à 5,00 m.

Cependant, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



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

Les constructions en retrait des limites séparatives seront implantées selon les prescriptions suivantes.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

Non réglementé.

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

La hauteur des constructions est mesurée :

- A partir de l'altitude moyenne du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet lorsque celui ci est distant de plus de 20,00 m de la voirie publique d'accès.
- A partir du niveau de l'axe de la voirie mesuré à hauteur de l'entrée d'immeuble dans l'autre cas..

La hauteur  $H_a$  des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur  $H_m$  maximale des constructions est mesurée au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de référence  $H_r$  est la hauteur à l'égout, définie comme étant la hauteur la mieux appropriée au caractère de la rue. La  $H_r$  n'est donnée qu'à titre indicatif .

Une tolérance de 1,00 m peut être autorisée pour s'adapter aux immeubles jouxtant le projet ou aux formes et dimensions du terrain.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- $H_a$  : hauteur à l'égout = 8,50 m.
- $H_m$  : hauteur maximum = sans objet
- $H_r$  : hauteur de référence = sans objet

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Toute opération est obligatoirement réalisée suivant une procédure de ZAC ou de lotissement.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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

Le règlement de la ZPPAUP est applicable à l'intérieur de son périmètre.

## ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 emplacements par logement et 3 par maison individuelle.

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de restauration

- 1 place de stationnement par tranche complète de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre.

### Modalités d'application

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé à ce que les places manquantes soient réalisées sous les formes suivantes :

- Réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.
- Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat.
- Obtention d'une concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat.
- Participation financière en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues à l'article R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant la construction ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation, ou de susciter un stationnement excessif sur les voies publiques. Le pétitionnaire pourra néanmoins être soumis aux dispositions prévues à l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme (alinéas 3, 4 et 5).

### Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Espaces libres et obligations de planter

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

La plantation d'arbres de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

La proportion de terrain obligatoirement réservée aux jardins, plantations, et terrain de jeux d'enfants (à l'exception des aires de stationnement, dépôts, et dégagements) ne pourra être inférieure à 20 % de la superficie totale du terrain.

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le coefficient d'occupation du sol est égal à :

- Zone 1AU1 : 0,6
- Zone 1AU2 : 0,4
- Zone 1AU3 : 0,3

## **ZONE 1AU V -VAUBAN-**

La ZAC Vauban a été créée par délibération du CM de Phalsbourg le 31.10.2005

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU V 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations à usage d'activité, induisant des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de l'opération.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception des installations de chaufferie destinées exclusivement au chauffage des bâtiments admis dans la zone dans son ensemble
- Les exploitations agricoles
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning
- Les caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol
- Les constructions et aménagements de caractère provisoire.

D'une manière générale, ce qui interdit par le règlement de la ZPPAUP

#### **ARTICLE 1AU V 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les utilisations et occupations du sol admises à des conditions particulières sont les suivantes :

##### *Economie résidentielle*

- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat.

##### *Accompagnement des utilisations et occupations du sol admises*

- Les installations classées nécessaires au fonctionnement de la zone.

##### *Au titre de la ZPPAUP*

- les constructions et édifices existants pourront être réhabilités, rénovés ou agrandis selon les prescriptions figurant au règlement de la ZPPAUP.

### **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU V 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

##### **Accès**

L'urbanisation de cette zone se fait par une procédure de ZAC. A ce titre, il existe un plan d'aménagement détaillé qui définit toutes les infrastructures.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Toute construction, si elle n'est pas desservie par une voie publique carrossable, doit être cependant desservie par une voie privée en bon état de viabilité. Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

Dans tous les cas de figure (y compris passage sur un fonds voisin), les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile, cycliste et piétonne).

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les groupes de garages ou d'aires de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter le minimum d'accès sur la voie publique.

## **Voirie**

Les voies ouvertes à la circulation publique ne figurant pas au plan d'infrastructures, auront au moins 5,50 mètres de largeur pour la chaussée et au moins l'un des deux trottoirs aura une largeur de 1,50 mètres

Toute construction, si elle n'est pas desservie directement par une voie publique carrossable, doit être desservie par une voie privée, en bon état de viabilité.

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

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

## **Ordures ménagères**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE 1AU V 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et des projets d'assainissement de la ZAC.

## **Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toutes les autres occupations du sol admises à l'article 1AU Vauban.

Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur nombre et leur emplacement seront déterminés en accord avec les Services de Sécurité compétents.

## **Assainissement**

### **• Eaux usées**

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

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

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. .

### **• Eaux pluviales**

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

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

Les dispositifs d'évacuation devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

## **Électricité, gaz, téléphone**

Les réseaux publics de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz doivent être installés en souterrain.

Les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les occupations du sol admises à l'article 1 AU V 1.

### **ARTICLE 1AU V 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

La zone 1AU Vauban sera urbanisée selon la procédure ZAC.

Il existe un projet d'aménagement détaillé. C'est le projet qui est applicable.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement, ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (marges de reculement, largeurs de plates-formes, emplacements réservés), au moins égale à 5,00 m sauf indication différente portée au plan de détail.

Cependant, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

Les constructions en retrait des limites séparatives seront implantées selon les prescriptions suivantes.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

### **ARTICLE 1AU V 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5,00 m.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU V 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée :

- A partir de l'altitude moyenne du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet lorsque celui-ci est distant de plus de 20,00 m de la voirie publique d'accès
- A partir du niveau de l'axe de la voirie mesuré à hauteur de l'entrée d'immeuble dans l'autre cas..

La hauteur  $H_a$  des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de référence  $H_r$  est la hauteur à l'égout, défini comme étant la hauteur la mieux appropriée au caractère de la rue. La  $H_r$  n'est donnée qu'à titre indicatif .

Une tolérance de 1,00 m peut être autorisée pour s'adapter aux immeubles jouxtant le projet ou aux formes et dimensions du terrain.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- $H_a$  : hauteur à l'égout ou à l'acrotère = Voir règlement de la ZPPAUP
- $H_r$  : hauteur de référence = Voir règlement de la ZPPAUP

## **ARTICLE 1AU V 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Au dossier de réalisation de la ZAC est joint un cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères, établi en conformité avec la ZPPAUP et qui servira à l'établissement des projets.

## **ARTICLE 1AU V 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 emplacements par logement

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de restauration

- 1 place de stationnement par tranche complète de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre.

## Modalités d'application

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé à ce que les places manquantes soient réalisées sous les formes suivantes :

- Réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.
- Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat.
- Obtention d'une concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat.
- Participation financière en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues à l'article R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant la construction ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation, ou de susciter un stationnement excessif sur les voies publiques. Le pétitionnaire pourra néanmoins être soumis aux dispositions prévues à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (alinéas 3, 4 et 5).

## Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tous les projets.

## **ARTICLE 1AU V 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Espaces libres et obligations de planter

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés.

La plantation d'arbres de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

La proportion de terrain obligatoirement réservée aux jardins, plantations, et terrain de jeux d'enfants (à l'exception des aires de stationnement, dépôts, et dégagements) ne pourra être inférieure à 20 % de la superficie totale du terrain.

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le COS n'est pas réglementé.

La surface de plancher totale de la ZAC Vauban ne pourra pas dépasser 40000 m<sup>2</sup>.



## **ZONE 1AUX L -LOUVOIS-**

La ZAC LOUVOIS a été créée par délibération du CM de Phalsbourg le 31.10.2005

La zone 1AUX Louvois est destinée à recevoir des établissements à usage de bureaux, d'enseignement et de recherche, d'activités industrielles, commerciales, logistiques et d'activités artisanales, à l'exclusion de l'habitat.

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUX L 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les exploitations agricoles.
- Les lotissements à usage d'habitation
- Les installations classées incompatibles avec la caractère de la zone
- Les constructions et aménagements de caractère provisoire
- Les caravanes isolées
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges

#### **ARTICLE 1AUX L 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à des conditions particulières :

*Accompagnement de l'activité secondaire et tertiaire*

- Les constructions à usage d'équipements collectifs, publics ou d'intérêt général qui ne seraient pas compatibles avec les autres articles du présent règlement de zone.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires au fonctionnement à la direction ou à la surveillance des établissements ou installations et services généraux de la zone.

### **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUX L 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

##### **Accès**

En zones 1AUX L, il existe un projet d'aménagement détaillé. C'est le projet qui est applicable.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité.

Cette zone devra être desservie par le giratoire existant sur la RD 661.

## Voirie

Les voies ouvertes à la circulation publique ne figurant pas au plan d'infrastructures, auront au moins 5,50 m de largeur pour la chaussée et au moins l'un des deux trottoirs aura une largeur de 1,50 m.

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

## Ordures ménagères et déchets industriels

Les constructions nouvelles à usage d'activités, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères et déchets industriels.

## **ARTICLE 1AUX L 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et des projets d'assainissement de la ZAC.

## Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur nombre et leur emplacement seront déterminés en accord avec les Services de Sécurité compétents.

## Assainissement

### • Eaux usées

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

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

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 .

### • Eaux pluviales

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

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

Les dispositifs d'évacuation devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

## Électricité, gaz, téléphone

Les réseaux publics de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz seront installés en souterrain.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les occupations du sol admises à l'article 1AUX L1.

## **ARTICLE 1AUX L 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement, ou à toute limite s'y substituant (marges de reculement, largeurs de plates-formes, emplacements réservés), au moins égale à 6,00 m.

Par ailleurs, ces marges de recul ne s'imposent pas aux constructions et ouvrages nécessaires à l'alimentation en gaz et en électricité. Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques.

## **ARTICLE 1AUX L 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

## **ARTICLE 1AUX L 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8,00 m.

## **ARTICLE 1AUX L 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder :

- 60 % de la superficie du terrain ou de l'îlot de propriété.

## **ARTICLE 1AUX L 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise par rapport à la côte moyenne du terrain naturel.

La hauteur  $H_a$ , hauteur à l'égout ou à l'acrotère d'une construction ne doit pas excéder 15,00 m.

## **ARTICLE 1AUX L 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les projets seront instruits sur la base du cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères du dossier de ZAC.

Cependant, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Le règlement de la ZPPAUP est applicable à l'intérieur de son périmètre.

## **ARTICLE 1AUX L 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions à usage d'habitation liées et directement nécessaires au fonctionnement des activités

- 1 emplacement par logement
- Pour les constructions à usage de commerce une surface affectée au stationnement au moins égale à 80 % de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à usage industriel ou d'entrepôt ou d'artisanat :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 10 % de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à usage de bureaux et services

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 100 % de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à usage de restauration

- 1 place de stationnement par tranche complète de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre.

### Modalités d'application

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'activités, d'équipements collectifs et publics à raison de 1 pour 5 emplacements de stationnement automobile.

## **ARTICLE 1AUX L 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Espaces libres et obligations de planter

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés.

Les espaces libres publics ou privés seront plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. La surface d'espaces verts devra représenter 15 % minimum de la superficie de la propriété.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de terrain réservé à cet usage.

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le COS n'est pas réglementé.

La surface de plancher maximale est fixée à 100 000 m<sup>2</sup>.

## **ZONE 1 AUX**

La zone 1AUX est la zone d'activités pouvant faire l'objet de projets d'aménagement ou de ZAC ou de site d'implantation d'établissements d'activités de grande surface.

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUX 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les exploitations agricoles
- Les lotissements à usage d'habitation
- Les constructions et aménagements de caractère provisoire
- Les caravanes isolées
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges

#### **ARTICLE 1AUX 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à des conditions particulières :

##### *Formes urbaines*

- Les projets portant sur au moins la moitié de la superficie de la zone, zone faisant elle même l'objet d'une étude d'ensemble.

##### *Accompagnement des utilisations et occupations du sol admises*

- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires au fonctionnement à la direction ou à la surveillance des établissements ou installations et services généraux de la zone.

### **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUX 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

##### **Accès**

Cependant, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable.

Dans tous les cas de figure (y compris passage sur un fonds voisin), les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité.

1 accès collectif donnant sur la RD 604 dont l'emplacement et les caractéristiques seront à déterminer en concertation avec les services du département.

## Voirie

Les voies ouvertes à la circulation publique ne figurant pas au plan d'infrastructures, auront au moins 5,50 m de largeur pour la chaussée et au moins l'un des deux trottoirs aura une largeur de 1,50 m.

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

## Ordures ménagères et déchets industriels

Les constructions neuves à usage d'activités, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels.

## **ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et des projets d'assainissement de la commune.

## Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur nombre et leur emplacement seront déterminés en accord avec les Services de Sécurité compétents.

## Assainissement

### • Eaux usées

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

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

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 .

### • Eaux pluviales

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

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

Les dispositifs d'évacuation devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

## Électricité, gaz, téléphone

Les réseaux publics de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également systématiquement.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les occupations du sol admises à l'article 1AUX 1.

## **ARTICLE 1AUX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

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

Dans le cas d'une construction existante édifiée à l'intérieur de la marge de recul obligatoire, les travaux de surélévation et d'extension au sol sont autorisés à la seule condition de respecter un retrait au moins égal à celui de la construction existante.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement, ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (marges de reculement, largeurs de plates-formes, emplacements réservés), au moins égale à 6,00 m.

Par ailleurs, ces marges de recul ne s'imposent pas aux constructions et ouvrages nécessaires à l'alimentation en gaz et en électricité. Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

## **ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8,00 m.

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

Sont exclues de l'emprise au sol les projections de saillies telles que les balcons, les débords de toiture, les escaliers extérieurs.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder :

- 60 % de la superficie du terrain ou de l'îlot de propriété.

## **ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise par rapport à la côte moyenne du terrain naturel.

La hauteur  $H_a$ , hauteur à l'égout ou à l'acrotère, d'une construction ne doit pas excéder 15,00 m.



## **ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Le règlement de la ZAC est applicable à l'intérieur de son périmètre.

Le règlement de la ZPPAUP est applicable à l'intérieur de son périmètre.

## **ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Pour les constructions à usage d'habitation liées et directement nécessaires au fonctionnement des activités

- 1 emplacements par logement,

Pour les constructions à usage de commerce :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 80 % de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à usage industriel ou d'entrepôt ou d'artisanat :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 10 % de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à usage de bureaux et services

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 100 % de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à usage de restauration

- 1 place de stationnement par tranche complète de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre.

### Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction.

## **ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Espaces libres et obligations de planter

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés.

Les espaces libres publics ou privés seront plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. La surface d'espaces verts devra représenter 15 % minimum de la superficie de la propriété.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de terrain réservé à cet usage.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet

## **ZONE 2AU**

La zone 2AU est la zone de développement futur de Phalsbourg, urbanisable exclusivement par procédure de ZAC.

Les terrains classés en zone 2AU sont caractérisés soit par l'existence de servitude ZPPAUP, soit l'absence totale d'équipements d'infrastructure soit la nécessité d'attendre que l'urbanisation soit engagée dans les zones déjà constructibles.

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

#### **ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Toutes les occupations et utilisations relevant de l'économie résidentielle sous réserve de faire l'objet d'une ZAC .

### **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

##### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique..

##### **Voirie**

Les voies ouvertes à la circulation publique auront une emprise minimale de 8 mètres.

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

##### **Ordures ménagères**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères.

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

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et des projets d'assainissement de la commune.

##### **Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toutes les autres occupations du sol admises à l'article 1AU 1.

## **Assainissement**

### **• Eaux usées**

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

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

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. .

### **• Eaux pluviales**

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

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

Les dispositifs d'évacuation devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

## **Électricité, gaz, téléphone**

Les réseaux publics de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également systématiquement.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les occupations du sol admises à l'article 2AU 1.

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

Pour être urbanisable, le projet d'aménagement devra porter sur au moins la moitié de la superficie de la zone.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement de la voie publique, ou à toute limite s'y substituant (marges de reculement, largeurs de plates-formes, emplacements réservés), au moins égale à 5,00 m.

Cependant, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

Les constructions en retrait des limites séparatives seront implantées selon les prescriptions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

## **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4,00 m.

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

Non réglementé.

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

La hauteur des constructions est mesurée :

- A partir de l'altitude moyenne du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet lorsque celui ci est distant de plus de 20,00 m de la voirie publique d'accès
- A partir du niveau de l'axe de la voirie mesuré à hauteur de l'entrée d'immeuble dans l'autre cas..

La hauteur  $H_a$  des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur  $H_m$  maximale des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de référence  $H_r$  est la hauteur à l'égout, définie comme étant la hauteur la mieux appropriée au caractère de la rue. La  $H_r$  n'est donnée qu'à titre indicatif .

Une tolérance de 1,00 m peut être autorisée pour s'adapter aux immeubles jouxtant le projet ou aux formes et dimensions du terrain.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- $H_a$  : hauteur à l'égout = 8,50 m
- $H_m$  : hauteur maximum = sans objet
- $H_r$  : hauteur de référence = sans objet

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Toute opération est obligatoirement réalisée suivant une procédure de ZAC.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Le règlement de la ZPPAUP est applicable à l'intérieur de son périmètre.

## **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 3 emplacements pour une maison individuelle
- 2 emplacements par logement

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de restauration

- 1 place de stationnement par tranche complète de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre.

### Modalités d'application

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement sont obligatoirement réalisés dans la zone.

### Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction.

## **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Espaces libres et obligations de planter

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

La plantation d'arbres de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

La proportion de terrain obligatoirement réservée aux jardins, plantations, et terrain de jeux d'enfants (à l'exception des aires de stationnement, dépôts, et dégagements) ne pourra être inférieure à 20 % de la superficie totale du terrain.

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le COS n'est pas réglementé.

C'est le dossier de ZAC à établir qui fixe la surface de plancher maximale.

## **ZONE 2 AUX**

La zone 2AUX est la zone d'activités future urbanisable exclusivement par procédure de ZAC.

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AUX 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les exploitations agricoles
- Les lotissements à usage d'habitation
- Les constructions et aménagements de caractère provisoire
- Les caravanes isolées
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges

#### **ARTICLE 2AUX - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Toutes les occupations et utilisations relevant d'activités secondaires et tertiaires sous réserve de faire l'objet d'une ZAC .

### **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AUX 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

##### **Accès**

Cependant, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable.

Dans tous les cas de figure (y compris passage sur un fonds voisin), les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité.

##### **Voirie**

Les voies ouvertes à la circulation publique ne figurant pas au plan d'infrastructures, auront une emprise minimale de 8 mètres.

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

##### **Ordures ménagères et déchets industriels**

Les constructions neuves à usage d'activités, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels.

## **ARTICLE 2AUX 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et des projets d'assainissement de la commune.

### **Eau**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur nombre et leur emplacement seront déterminés en accord avec les Services de Sécurité compétents.

### **Assainissement**

- **Eaux usées**

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

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

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. .

- **Eaux pluviales**

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

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

Les dispositifs d'évacuation devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

### **Électricité, gaz, téléphone**

Les réseaux publics de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également systématiquement.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les occupations du sol admises à l'article 1AUX 1.

## **ARTICLE 2AUX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.



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

Dans le cas d'une construction existante édifée à l'intérieur de la marge de recul obligatoire, les travaux de surélévation et d'extension au sol sont autorisés à la seule condition de respecter un retrait au moins égal à celui de la construction existante.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement, ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (marges de reculement, largeurs de plates-formes, emplacements réservés), au moins égale à 6,00 m.

Par ailleurs, ces marges de recul ne s'imposent pas aux constructions et ouvrages nécessaires à l'alimentation en gaz et en électricité. Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

## **ARTICLE 2AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8,00 m.

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

Sont exclues de l'emprise au sol les projections de saillies telles que les balcons, les débords de toiture, les escaliers extérieurs.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder :

- 60 % de la superficie du terrain ou de l'îlot de propriété.

## **ARTICLE 2AUX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise par rapport à la côte moyenne du terrain naturel.

La hauteur Ha, hauteur à l'égout ou à l'acrotère, d'une construction ne doit pas excéder 15,00 m.

## **ARTICLE 2AUX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Toute opération est obligatoirement réalisée suivant une procédure de ZAC.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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

Le règlement de la ZPPAUP est applicable à l'intérieur de son périmètre.

## **ARTICLE 2AUX 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Pour les constructions à usage d'habitation liées et directement nécessaires au fonctionnement des activités

- 1 emplacements par logement,

Pour les constructions à usage de commerce :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 80 % de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à usage industriel ou d'entrepôt ou d'artisanat :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 10 % de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à usage de bureaux et services

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 100 % de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à usage de restauration

- 1 place de stationnement par tranche complète de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre.

### Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction.

## **ARTICLE 2AUX 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Espaces libres et obligations de planter

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés.

Les espaces libres publics ou privés seront plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. La surface d'espaces verts devra représenter 15 % minimum de la superficie de la propriété.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de terrain réservé à cet usage.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet

## **ZONE A**

La zone agricole A est une zone naturelle réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique des terrains, ou en raison des possibilités normales d'exploitation de l'agriculture. Le classement de la zone A n'est en réalité pas seulement subordonné à la valeur agricole particulière du sol, mais à une forme d'utilisation. Les constructions, autres qu'à usage agricole, y sont interdites.

La zone Aa correspond au site d'une ancienne carrière dont l'urbanisation est souhaitable ; une exploitation limitée dans le temps et de faible quantité pourra être autorisée pour restructurer le site sur le plan paysager et pour des questions de sécurité.

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les occupations et utilisations du sol interdites sont les suivantes :

- Les constructions agricoles en plein champ
- Les constructions à usage d'habitation (cette règle s'appliquant à l'ensemble des zones A et Aa)
- Les lotissements à usage d'habitation ou d'activités
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les constructions et aménagements de caractère provisoire
- Les caravanes isolées
- Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules, et notamment de caravanes, destinés au stockage, à l'exposition ou à la vente

#### **ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières sont les suivantes :

- **En zone A :**

Les utilisations et occupations du sol strictement liées et nécessaires à l'usage agricole

- Les installations et travaux divers soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux visés à l'article A 2. Sont notamment autorisés les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement, hydrauliques et d'irrigation.
- L'aménagement des constructions existantes.
- L'édification ou l'extension des constructions à usage d'habitation directement liée à l'exploitation agricole
- Les installations nécessaires à la culture sous serres ou sous abris.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole de la zone et/ou liées à la production d'énergie.
- La réalisation d'accueil pour chevaux et les équipements qui leur sont directement liés, en respectant les distances réglementaires.
- Le logement des animaux pour l'élevage ou la production laitière.
- Les aires d'accueil pour les nomades.

- **En zone Aa :**

- Toutes activités tertiaires, de loisirs, d'aire d'accueil ou de résidence temporaire, incluant les équipements nécessaires à leur fonctionnement et l'accueil des personnes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès**

Sans objet.

Sont prévus en emplacements réservés les emprises des futurs tracés d'infrastructures.

#### **En zone Aa :**

Pas d'accès individuel nouveau sur la RD 38. Accès collectif dont l'emplacement et les caractéristiques seront à déterminer en concertation avec les services du département.

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

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et des projets d'assainissement de la commune.

#### **Eau**

Toute construction, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur nombre et leur emplacement seront déterminés en accord avec les Services de Sécurité compétents.

#### **Assainissement**

- **Eaux usées**

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

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

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 .

- **Eaux pluviales**

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

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

Les dispositifs d'évacuation devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

#### **Électricité, gaz, téléphone**

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également .

Ces dispositions s'appliquent à toutes les occupations du sol admises à l'article A 1.

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

Sans prescription.

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

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 20,00 m de l'alignement du domaine public. Cette règle ne s'applique pas pour les chemins ruraux.

Dans le cas d'une construction existante édifée à l'intérieur de la marge de recul obligatoire, les travaux de surélévation et d'extension au sol sont autorisés à la seule condition de respecter un retrait au moins égal à celui de la construction existante.

Pourront cependant être admises à l'intérieur de ces marges les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics des voies précitées :

- 10,00 m de l'alignement en bordure des routes départementales
- 6,00 m de l'alignement en bordure des autres voies

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

Les constructions doivent être édifées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6,00 m.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans prescription.

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

Sans prescription.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, silos et autres superstructures exclus.

La hauteur  $H_a$ , hauteur à l'égout ou à l'acrotère, d'une construction ne doit pas excéder 12,00 m.

Les silos font l'objet d'une étude d'insertion paysagère pour la validation ou non d'un dépassement de hauteur.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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

Le règlement de la ZPPAUP est applicable à l'intérieur de son périmètre.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Sans objet.

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

## ZONE N

La zone N est une zone caractérisant un site qu'il convient de protéger :

- soit pour sa valeur forestière : Zone Na
- soit en raison de la volonté de créer une zone de protection continue entre des zones urbanisées ou d'urbanisation future : Zone Nb.
- Soit en raison de la volonté de créer une zone de protection continue sur les anciens fossés de la forteresse : Zone Nc

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 :

#### ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol admises sous condition particulières sont les suivantes :

- **Sur l'ensemble de la zone Na**

*Maintien des activités existantes et mise en valeur*

- L'aménagement et l'amélioration des constructions existantes à usage d'habitation, avec extension limitée à 30% de la surface de plancher.
- Les exhaussements et les affouillements du sol liés aux occupations du sol admises sous conditions et soumis aux services compétents.
- L'aménagement paysager, la réalisation et les aménagements d'installations légères, liées aux activités de loisirs et de promenade telles les installations ou aires de jeux et de sports soumis à l'autorisation prévue à l'article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dès lors qu'elles n'entraînent aucun déboisement.
- La réalisation des aménagements d'équipements à usage hydraulique.
- La réalisation et les aménagements d'équipements liés à l'aire d'accueil pour les gens du voyage.
- Les équipements liés aux loisirs de plein-air, au tourisme et aux sports, ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement.

- **Sur l'ensemble de la zone Nb**

*Assurer la présence d'espaces tampons entre les zones urbanisées.*

- L'aménagement paysager, la réalisation et les aménagements liés aux activités de loisirs et de promenade telles les installations ou aires de jeux et de sports soumis à l'autorisation prévue à l'article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dès lors qu'elles n'entraînent aucun déboisement.

*Protéger les fossés de la forteresse :*

La réalisation de tous les travaux concourant à l'objet de protection et de mise en valeur

- **Sur l'ensemble de la zone Nc**

*Protéger les fossés de la forteresse :*

La réalisation de tous les travaux concourant à l'objet de protection et de mise en valeur



## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable.

#### **Voirie**

Toute construction, si elle n'est pas desservie directement par une voie publique carrossable, doit être desservie par une voie existante ou prévue, en bon état de viabilité.

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

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

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et des projets d'assainissement de la commune.

#### **Eau**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe. Il en va de même toutes les autres occupations du sol admises à l'article N 1.

À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur nombre et leur emplacement seront déterminés en accord avec les Services de Sécurité compétents.

#### **Assainissement**

- **Eaux usées**

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

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

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. .

- **Eaux pluviales**

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

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

Les dispositifs d'évacuation devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

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

Sans prescription.

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

Sans objet.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 6,00 m.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 6,00 m.

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

Sans objet.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, silos et autres superstructures exclus.

Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise par rapport à la côte moyenne du terrain naturel.

La hauteur Hm d'une construction ne doit pas excéder 12,00 m.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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

Le règlement de la ZPPAUP est applicable à l'intérieur de son périmètre.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Espaces boisés classés :  
Sans objet.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet