

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE



COMMUNE DE BASSE-RENTGEN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

Arrêté du Maire en date du 02 juillet 2019 engageant la modification n°2 du PLU

3 - Règlement modifié (zone N)


l'AdT
l'Atelier des Territoires
BUREAU D'ETUDES
B.P. 30104 - 57004 METZ
Tél : 03 87 63 02 00

Vu pour être annexé à l'arrêté en date du 26 septembre 2019 soumettant à enquête publique le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de BASSE-RENTGEN

Le Maire
Viviane WINTERRATH

REGLEMENT

TITRE V :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La **zone N** comporte :

- un **secteur Nch** correspondant au site du château de Preisch ;
- un **secteur Ne** correspondant aux installations d'assainissement existantes et en projet ;
- un **secteur Ni** correspondant aux terrains exposés au risque d'inondation lié aux crues du ruisseau *le Dollbach* ;
- un **secteur Nj** correspondant aux jardins et vergers de la zone villageoise ;
- un **secteur Ng** correspondant aux installations et constructions de l'activité de golf, **et un sous-secteur Ngc délimité autour du bâtiment principal, soumis à des règles différentes de hauteur et d'emprise au sol maximales** ;
- un **secteur Nv** correspondant à un périmètre de protection des vestiges archéologiques de l'ancienne voie romaine.

La commune de BASSE-RENTGEN est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

- Rappels :

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :
 - à l'habitation et leurs annexes (garages, vérandas, piscines), à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article N 2
 - à l'hébergement hôtelier, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article N 2
 - à des activités de bureaux ou de services, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article N 2
 - au commerce, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article N 2
 - à l'artisanat
 - à l'industrie

- à la fonction d'entrepôt
- à l'exploitation agricole
- 2. Les lotissements
- 3. Les installations classées pour la protection de l'environnement
- 4. Le camping et le stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
- 5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 6. Les installations suivantes :
 - les abris (jardin, chasse, pêche, ...), à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article N 2
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
 - les décharges
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article N 2
 - les aires de stationnement ouvertes au public, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article N 2
- 7 Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article N 2
- 8. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le symbole ★ sur les plans graphiques
- 9. **Dans les secteurs Nch, Ne, Ni, Nj et Ng** : les carrières
- 10. **En secteur Nv** : toute occupation et utilisation du sol est interdite
- 11. **En secteur Ni à Haute-Rentgen** : toute construction est interdite dans la zone située en bordure du Dollbach et repérée sur le document graphique de l'orientation d'aménagement correspondante comme "zone réputée inondable" (cf. pièce n°3 du présent dossier de P.L.U. – zone de 20 mètres de large comptée depuis la berge Nord du cours d'eau).

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
4. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation de la forêt ou du site.
5. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou aux équipements publics.
6. Les abris de pêche situés à proximité d'un étang sous réserve du respect des articles N9, N10 et N11.

7. **Et, en secteur Ng :**
- les installations et les constructions liées à l'activité du golf (hôtel-restaurant, logement de gardiennage, locaux, bâtiments et ouvrages techniques, ...),
 - les affouillements et exhaussements de sol nécessairement liés à l'activité de golf.
8. **En secteur Nj :** les abris de jardin sous réserve du respect des règles des articles N9, N10 et N11.
9. **En secteur Ni à Basse-Rentgen,** les occupations et utilisations du sol admises à condition :
- a) que le plancher bas des pièces susceptibles d'accueillir des biens et des personnes soit édifié au-dessus de la cote des plus hautes eaux,
 - b) qu'elles ne gênent pas l'écoulement des eaux.
10. **En secteur Ne :** les installations d'assainissement (station d'épuration, locaux techniques, lagunage, ...).
11. **En secteur Nch :**
- le changement de destination des bâtiments agricoles, à condition que ce soit pour un usage d'hébergement hôtelier, de restauration ou une autre activité commerciale liée à l'activité touristique et culturelle du château.
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les piscines ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public, à condition que ce soit lié à l'activité touristique et culturelle du château.
12. Les constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

II - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,50 mètres d'emprise.
3. Les cheminements piétonniers repérés sur les documents graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Toutes les constructions et installations devront s'implanter à 10 mètres minimum de la ligne de frontière. Dans le cas où il existe un chemin mitoyen dont l'axe forme la limite de frontière, les constructions et installations devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise de ce chemin.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Toutes les constructions et installations devront s'implanter à 10 mètres minimum de la ligne de frontière. Dans le cas où il existe un chemin mitoyen dont l'axe forme la limite de frontière, les constructions et installations devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise de ce chemin.

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

1. **Dans l'ensemble de la zone N :**
Les abris de pêche autorisés à l'article N 2 ne devront pas excéder 20 m² d'emprise au sol.
2. **En secteur Nj :**
Les abris de jardin ne devront pas excéder 20 m² d'emprise au sol par unité foncière.
3. **En sous-secteur Ngc :**
L'emprise au sol totale des constructions et installations est fixée à 30% de la surface du sous-secteur (soit environ 4200 m²).
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. **Dans l'ensemble de la zone N :**
La hauteur maximale hors tout des abris de pêche autorisés à l'article N 2 ne devra pas excéder 3,50 mètres.
2. **En secteur Nj :**
La hauteur maximale hors tout des abris de jardin ne devra pas excéder 3,50 mètres.
3. **En secteur Ng :**
La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture et à 10 mètres à la faîtière. La hauteur maximale est calculée depuis le terrain naturel avant tout remaniement.
4. **En sous-secteur Ngc :**
La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres à l'égout de toiture et à 18 mètres à la faîtière. La hauteur maximale est calculée depuis le terrain naturel avant tout remaniement.

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
2. L'utilisation de tôle galvanisée pour les abris de jardin et les abris de pêche est interdite.
3. La destruction des éléments de patrimoine repérés au plan par le symbole ★ est interdite.
4. **En secteur Ni à Haute-Rentgen** : seules les clôtures en grillage sont autorisées dans la zone située en bordure du Dollbach et repérée sur le document graphique de l'orientation d'aménagement correspondante comme "zone réputée inondable" (cf. pièce n°3 du présent dossier de P.L.U.).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

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

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
2. Espaces boisés classés :
 - Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
 - Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.
3. Les constructions autorisées dans la zone devront être implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.