

# REGLEMENT MONDORFF

---

**PLAN D'OCCUPATION**

**DES SOLS**

**DE**

**MONDORFF**

**REGLEMENT**

Publié le : 08/04/1986

Approuvé le : 07/11/1986

Approbation de la modification par D.C.M. du : 12/07/1999

Approbation de la modification par D.C.M. du : 08/02/2013

Approbation de la modification par D.C.M. du : 10/10/2014

# **REGLEMENT MONDORFF**

---

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MONDORFF, délimité sur le plan n°1 à l'échelle de 1/5.000ème par tireté entrecoupé de croix.

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

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R 111.2, R 111.3, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables.
2. S'ajoutent aux règles du P.O.S. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique « Servitudes » et récapitulées dans les annexes du P.O.S.
3. Est en outre reporté sur les documents graphiques à titre d'information :  
Le périmètre suivant : Le périmètre définitif de la zone d'aménagement différé.
4. En cas de divergences entre le règlement du P.O.S. et le règlement du lotissement, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

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

Le territoire couvert par le présent plan d'occupation des sols est entièrement divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

##### **I. LES ZONES URBAINES**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

1. La zone UA

# REGLEMENT MONDORFF

---

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions sont anciennes pour la plupart.

## II. LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

### 1. La zone I NA

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat.

### 2. La zone NAF

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités de loisirs, de sports et de détente.

### 3. La zone NAZ

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

### 4. La zone II NA

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

### 5. La zone NB

Il s'agit d'une zone desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.

### 6. La zone NC

Il s'agit d'une zone de richesse du sol (agricole et forestière) ou du sous-sol, où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

### 7. La zone ND

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site, de la préservation d'équilibre écologique, des risques ou des nuisances.

En règle générale, les constructions y sont interdites.

# REGLEMENT MONDORFF

---

**Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques.**

Le plan comporte également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (repérés au plan par un petit quadrillage comportant leur numéro d'opération) ainsi que les espaces boisés classés (repérés au plan par un quadrillage et un cercle).

## ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

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

# REGLEMENT MONDORFF

---

## ZONE UA

Dans le cas particulier de MONDORFF, la désignation de cette zone se réfère plus au niveau d'équipement qu'à une morphologie urbaine particulière.

Pour des raisons de simplification, ont été associés deux tissus différents, l'un étant la partie de MONDORF LES BAINS, située du côté français de la frontière, l'autre étant l'ensemble pavillonnaire de LAUFELTER.

La majeure partie des articles de la section 2 du règlement de cette zone s'applique à ces deux tissus.

Seuls ceux induisant une forme urbaine spécifique ont été modélés en les limitant ou les excluant du secteur « a » recouvrant le tissu pavillonnaire et le secteur « c » destiné à être densifié.

# **REGLEMENT MONDORFF**

---

ZONE UA

## **TITRE II**

### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

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

##### **Article UA 1 : Occupation et utilisation du sol admises**

###### I. Rappels

- 1) L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

###### II. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1) Les constructions de quelque usage que ce soit.
- 2) Les lotissements.
- 3) Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve des conditions au paragraphe III.

###### III. Toutefois, les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1) D'une manière générale, à condition de ne pas être de nature :

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE UA

- à porter atteinte à la qualité des lieux et des sites,
  - à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
  - engendrer des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations,
  - ne pas être implanté en secteur UAa (chemin du douanier).
- 2) Les installations classées, soumises à autorisation ne sont admises que si elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement urbain. Les installations classées soumises à déclaration ne sont admises que si elles n'engendrent pas des nuisances résidentielles prédominant de la zone.

## Article UA 2 : Occupation et utilisation du sol interdites

### I. Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### II. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après

- 1) Les caravanes isolées.
- 2) Les terrains de caravanes.
- 3) Les terrains de camping.
- 4) Les installations et travaux divers suivants :
  - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 unités.
  - Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur (exhaussement) ou d'une profondeur (affouillement) excédant deux mètres.
- 5) Les carrières.
- 6) La pratique du camping en dehors des terrains aménagés.
- 7) Les terrains affectés spécialement à l'usage des habitations légères de loisirs.

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE UA

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article UA 3 : Accès et voirie

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable en tous temps, ouverte à la circulation publique, et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.
- 2) Les voies en impasse devront permettre le demi-tour des véhicules.

### Article UA 4 : Desserte des réseaux

#### 1) Eau potable

Le réseau public d'eau potable doit exister au droit de la parcelle, et présenter une capacité suffisante pour desservir l'opération prévue.

#### 2) Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, l'épuration des eaux usées devra être assurée par un dispositif individuel de traitement et d'évacuation des effluents répondant aux dispositions réglementaires en vigueur. Les eaux pluviales devront être évacuées au fossé, caniveau ou cours d'eau s'il en existe au droit de la parcelle, ou à défaut, par un dispositif d'absorption approprié. Cependant, les dispositifs d'épuration doivent être réalisés de manière à permettre le traitement ultérieur sur le réseau dès sa réalisation.

#### 3) Electricité

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau de distribution d'électricité.

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, et en raison du danger que cela représente, déclaration doit en être faite en application de la réglementation en vigueur auprès du représentant local de la distribution.

### Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.



# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE UA

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

En l'absence de plan d'alignement ou d'indications portées au plan, les dispositions suivantes seront observées :

- a) La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
- b) La façade sur rue des constructions annexes, accolées ou non aux constructions existantes, et les piscines devront être en retrait par rapport à la façade sur rue de la construction principale.

Les constructions à usage d'habitation en seconde ligne sont interdites.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas à l'enveloppe globale du projet mais lot par lot.

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

Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative ou à une distance qui ne pourra être inférieure à 3 m.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas à l'enveloppe globale du projet mais lot par lot.

## Article UA 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions destinées à l'habitation non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées de manière que la distance entre deux constructions ne soit pas inférieure à 6 m.

Pour les constructions non habitables, la distance pourra être ramenée à 3 m.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas à l'enveloppe globale du projet mais lot par lot.

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE UA

## Article UA 9 : Emprise au sol

Sauf en secteur UAc, l'emprise au sol totale des constructions édifiées sur une même unité foncière ne pourra être supérieure à 50 % de la surface de la parcelle considérée.

Ce coefficient pourra cependant être dépassé au cas exceptionnel où son application stricte rendrait techniquement impossible l'édification d'une construction rationnelle.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas à l'enveloppe globale du projet mais lot par lot.

## Article UA 10 : Hauteur des constructions

Dans les secteurs où les constructions sont en ordre continu, la hauteur des constructions à édifier ne pourra être supérieure de plus d'1 mètre à la hauteur de la construction voisine la plus haute, ou être inférieure de plus d'1 mètre de la hauteur de la construction voisine la moins élevée.

En secteur UAc, la hauteur maximum des bâtiments sera celle du bâtiment le plus haut actuellement (Hôtel GUERSING).

En secteur UAb (lotissement LAUFELTER), la hauteur maximum sera celle des bâtiments existants.

## Article UA 11 : Aspect extérieur et environnement

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

En secteur UAc, des passages piétons entre les espaces publics à aménager le long de l'Altbach et la place centrale devront être prévus au rez-de-chaussée des bâtiments à édifier.

Les façades qui donneront sur l'Altbach devront être traitées en tant que façades principales (pièces de séjour, vitrine, etc...).

En cas de recul à l'exclusion de toute utilisation à des fins de dépôt ou de cour de services.

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE UA

- 2) Est interdite l'utilisation en éléments apparents des matériaux suivants :
  - Tôles non peintes ou brillantes.
  - Fibro-ciment en plaques ondulées.
  - Éléments de couverture ou de bardage brillants ou de coloration vive.
- 3) Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- 4) Les clôtures éventuelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :
  - Sur rue : un mur de 0,50 m maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie
  - Sur limites séparatives : 2 m sans limitation de forme et de matériaux
- 5) Les colorations vives des enduits et des ferronneries sont interdites.

## Article UA 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

## Article UA 13 : Espaces libres et plantations

- 1) Les surfaces libres de toute construction, les marges de reculement réservées le long des voies, ainsi que les délaissés, doivent être aménagés.
- 2) Sur les marges de reculement réservées le long des voies, il est formellement interdit de faire des dépôts ou d'installer tout abri ou édicule, même à caractère provisoire de quelque nature que ce soit.

# **REGLEMENT MONDORFF**

---

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# REGLEMENT MONDORFF

---

## ZONE INA

Cette zone est destinée à recevoir la quasi-totalité de l'extension de MONDORFF.

Sa réalisation est prévue sous forme d'opérations groupées, qu'elles d'origines privées (groupe d'habitations ou lotissements), publique (lotissement communal), ou mixte (zone d'aménagement concerté).

Les surfaces de référence indiquées au plan représentent la surface minimum de ces diverses opérations d'urbanisme précitées. Il n'y a pas dans la numérotation, de notion de programmation.

L'emprise de ces surfaces sera modifiable par la procédure de modification, pour tenir compte, le cas échéant, d'une évolution dans la position et l'ampleur des unités foncières.

# **REGLEMENT MONDORFF**

---

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INA**

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

##### **Article INA : Occupation et utilisation du sol admises**

###### I. Rappels

- 1) L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

###### II. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1) Les constructions de quelque usage que ce soit, sous réserve des conditions fixées au paragraphe III ci-après et des interdictions mentionnés à l'article INA 2.
- 2) Les lotissements à usage dominant d'habitation, sous réserve des conditions fixées au paragraphe III ci-après.
- 3) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserves des conditions fixées au paragraphe III ci-après.

###### III. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1) D'une manière générale, à condition de ne pas être de nature :
  - A porter atteinte à la qualité des lieux et des sites
  - A porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
  - Engendrer des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.
  - Compromettre ou rendre plus onéreuse l'urbanisation de la zone.
  -

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE INA

- 2) D'une manière générale, à condition de ne pas imposer la réalisation par la commune d'équipements publics hors de proportion avec ses ressources actuelles, ou un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services public.
- 3) Les constructions à usage d'habitation faisant partie d'une opération groupée ne sont admises que si l'opération groupée ne comprend pas plus de 30 lots.
- 4) Les installations classées soumises à autorisation ne sont admises que si elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement urbain.

## Article INA 2 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1) Les constructions à usage agricole.
- 2) Les caravanes isolées.
- 3) Les terrains de stationnement de caravanes.
- 4) Les terrains de camping.
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
  - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
  - Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur (exhaussement) ou d'une profondeur (affouillement) excédant 2 mètres.
- 6) Les carrières.
- 7) Les terrains affectés spécialement à l'usage d'habitations légères de loisirs.

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE INA

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

### Article INA 3 : Accès et voirie

- 1) Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- 2) Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile y compris celles réalisées dans le périmètre d'un lotissement devront avoir les caractéristiques suivantes :

Largeur de la bande de roulement	: 5 m minimum.
Largeur de l'emprise	: 7 m minimum.

- 3) Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, y compris celles réalisées dans le périmètre d'un lotissement, en impasse devront permettre le demi-tour des véhicules.

### Article INA 4 : Desserte des réseaux

- 1) Eau potable

Toute construction ou établissement nouveau à usage d'habitation, ou abritant des activités, doit être équipé d'une installation d'eau potable sous pression, raccordée à une conduite publique de distribution.

- 2) Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, l'épuration des eaux usées devra être assurée par un dispositif individuel de traitement et d'évacuation des effluents, répondant aux règlements en vigueur, ou tout autre cours d'eau s'il existe au droit de la parcelle, ou à défaut, par un dispositif d'absorption approprié.

Cependant, les dispositifs d'épuration doivent être réalisés de manière à permettre le branchement ultérieur sur le réseau général dès sa réalisation.



# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE INA

## Article INA 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

## Article INA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. L'intégralité de la façade sur rue de la construction principale devra se situer entre 5 et 8 mètres, mesurés à partir du domaine public et / ou de la voirie du lotissement
2. Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas à l'enveloppe globale du projet mais lot par lot.

## Article INA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Les constructions à usage d'habitation devront être implantées à une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas à l'enveloppe globale du projet mais lot par lot.

## Article INA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sauf pour les groupes d'habitations, il ne sera pas autorisé plus d'une construction à usage d'habitation sur le terrain considéré.

Les bâtiments annexes non habitables à construire isolément, sur une même propriété, doivent être éloignés du bâtiment principal d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas à l'enveloppe globale du projet mais lot par lot.

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE INA

## Article INA 9 : Emprise au sol

- 1) L'emprise au sol totale des constructions à édifier ne peut excéder :
  - 40% pour les parcelles dont la superficie est inférieure ou égale à 600m<sup>2</sup>
  - 30% pour les parcelles dont la superficie est supérieure à 600m<sup>2</sup>
- 2) L'emprise au sol des annexes isolées ne peut excéder 40m<sup>2</sup>
- 3) Dans le cas d'un lotissement les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> alinéas de l'article 1NA9 s'appliquent lot par lot.

## Article INA 10 : Hauteur des constructions

- 1) La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture, et à 7 mètres en cas de toitures plates.
- 2) La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à 3 mètres à la faîtière.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

## Article INA 11 : Aspect extérieur et environnement

1. Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, par les matériaux utilisés ou par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Est interdite l'utilisation en éléments apparents des matériaux suivants :
  - Tôles non peintes et brillantes.
  - Fibro-ciment en plaques ondulées.
  - Eléments de couverture ou de bardages brillants ou de coloration vive.
3. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
4. Les clôtures éventuelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :
  - Sur rue : un mur bahut de 0,50 m maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE INA

- Sur limites séparatives : 2 m sans limitation de forme et de matériaux.

5. Les colorations vives des enduits et des ferronneries sont interdites.

## Article INA 12 : Stationnement des véhicules

1) Cas général :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

2) Autres cas :

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis ci-après :

### Constructions à usage d'habitation :

- 1 emplacement par studio ou logement jusqu'à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 emplacements par logement de 51m<sup>2</sup> à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 3 emplacements par logement de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

### Constructions à usage de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics ou privés, professions libérales :

- 1 emplacement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Article INA 13 : Espaces libres et plantations

- 1) Une superficie d'espace vert est prévue sur chaque parcelle et représente :
  - 30% de la surface totale pour les parcelles inférieures ou égales à 600m<sup>2</sup>, hors toiture végétalisée
  - 40% de la surface totale pour les parcelles supérieures à 600m<sup>2</sup>, hors toiture végétalisée.
- 2) Dans le cas d'un lotissement, le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article NA13 s'applique lot par lot.

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

### Article INA 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles INA 3 à INA 13.

### Article INA 15 : Dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Néant.

# **REGLEMENT MONDORFF**

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAF**

Cet espace est destiné à accueillir des infrastructures et superstructures de sports, de loisirs, de détente.

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

#### **Article NAF 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

##### I. Rappels

- 1) L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### II. Sont admises :

- 1) Les constructions à usage :
  - D'habitation,
  - Hôtelier,
  - D'équipement collectif,
  - De commerce,
  - De stationnement.
- 2) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 3) Les parcs résidentiels de loisir sous régime hôtelier exclusivement.
- 4) Parmi les installations et travaux divers :
  - Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports,
  - Les aires de stationnement,
  - Les exhaussements et les affouillements.

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE NAF

Cependant, les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessus, ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. Toute autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales et notamment l'obligation de versement d'une participation financière si les occupations et utilisations du sol, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.
- b. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles s'intègrent dans un plan de composition couvrant l'ensemble de la zone.

## Article NAF 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAF 1.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### Article NAF 3 : Accès et voirie

#### I. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

#### II. Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE NAF

- La sécurité publique : notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

## Article NAF 4 : Desserte par les réseaux

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

### I. Eaux

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

### II. Assainissement

#### 1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Les constructions réalisés dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

#### 2. Eaux pluviales

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

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

### III. Electricité, téléphone, télévision

# REGLEMENT MONDORFF

---

## ZONE NAF

Le réseau de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Toutefois, s'agissant du téléphone, lorsque l'opération de construction n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation pourra être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée du projet.

Ce réseau provisoire aérien sera transféré par et aux frais de l'administration au fur et à mesure de la réalisation des canalisations téléphoniques souterraines par le ou les promoteurs des opérations de constructions ultérieures.

### Article NAF 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

### Article NAF 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas à l'enveloppe globale du projet mais lot par lot.

### Article NAF 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas à l'enveloppe globale du projet mais lot par lot.

### Article NAF 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 mètres.

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE NAF

masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui, de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas à l'enveloppe globale du projet mais lot par lot.

## Article NAF 9 : Emprise au sol

Néant.

## Article NAF 10 : Hauteur des constructions

Néant.

## Article NAF 11 : Aspect extérieur et environnement

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 les percements et balcons.
- L'adaptation au sol.

## Plan de Masse

Le plan de composition et les plans de masse des opérations, devront être établis sur des plans topographiques avec courbes de niveau comprenant les terrains immédiatement limitrophes accompagnés de documents photographiques situant le terrain par rapport à son environnement et son insertion dans le site et où figureront éventuellement les constructions existantes avec indications de leurs caractéristiques (hauteur, pente, ...) ainsi que les arbres à abattre pour les nécessités de la construction.

## Article NAF 12 : Stationnement des véhicules

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



# REGLEMENT MONDORFF

---

## ZONE NAF

- Maison individuelle	:	2	emplacements
- Studio ou 1 pièce	:	1	emplacements
- Logement de 2 ou 3 pièces	:	1,2	emplacement
- Logement de 4 ou 5 pièces	:	1,4	emplacement
- Logement de 6 pièces ou plus	:	1,5	emplacements
- Hôtel	:	1	emplacement/chambre
- Restaurant	:	1	emplacement pour 3 places
- Commerce supérieurs à 100 m <sup>2</sup>	:	1	emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- Salles de cinéma, réunions, ...	:	1	emplacement pour 5 places
- Bureaux	:	1	emplacement pour 15 m <sup>2</sup>

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 15 m<sup>2</sup>. Les garages incorporés ou non, sont comptés comme places de stationnement.

### Article NAF 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou engazonnées, les marges de reculement le long des voies seront traitées en jardins d'agrément. Il est formellement interdit d'y faire des dépôts, ou d'y installer tout abri ou édicule même à caractère provisoire de quelque nature que ce soit. Les opérations devront comporter au moins 10 % de la superficie du terrain traité en espace vert d'accompagnement dont la moitié au moins en espace collectif libre ou planté d'un seul tenant.

Cependant, si la zone comporte plusieurs opérations et qu'en conséquence, il doit être établi un plan de composition, la superficie d'espace vert exigée, sera déterminée par ce plan sans pouvoir être inférieure aux prescriptions déterminées ci-dessus. Les voies primaires de ces opérations seront plantées à raison d'un arbre à haute tige tous les 5 m. Ces plantations devront figurer au plan de masse. Tout abattage d'arbres est interdit sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des constructions. Dans ce cas, si l'espace vert resté libre le permet, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fond considéré. Le plan de masse accompagnant les demandes de permis de construire ou d'autorisation, devront comporter avec leurs caractéristiques (essence, hauteur, ...). En outre, le plan devra préciser les arbres qui auront été conservés et ceux qu'il est envisagé de remplacer.

### SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article NAF 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE NAF

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'observation des articles NAF 3 à NAF 13.

Articles NAF 15 : Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Néant.

# **REGLEMENT MONDORFF**

---

En cette zone est prévu l'urbanisme de MONDORFF à long terme, lorsque la zone I NA aura été réalisée.

## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NA**

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

##### **Article II NA 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

###### I. Rappel

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

###### II. Ne sont admis

Que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

##### **Article II NA 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont notamment interdits :

- 1) Les constructions de toute nature et de tous usages, groupées ou non.
- 2) Les lotissements de toute nature.
- 3) Les installations classées.
- 4) Les travaux et installations divers, énumérés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Les terrains aménagés de stationnement de caravanes.
- 6) Les terrains aménagés de camping.
- 7) Les carrières.
- 8) Les clôtures pleines, quelle que soit leur hauteur.

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE II NA

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

### Article II NA 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable en tout temps, publique ou privée, ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou, éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

### Article II NA 4 : Desserte des réseaux

Néant.

### Article II NA 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

### Article II NA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indications, elles devront être implantées à 15 m minimum de l'axe des voies.

### Article II NA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

### Article II NA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

### Article II NA 9 : Emprise au sol

Néant.

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE II NA

## Article II NA 10 : Hauteur des constructions

Néant.

## Article II NA 11 : Aspect extérieur et environnement

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, afin qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages environnants.

## Article II NA 12 : Stationnement des véhicules

Néant.

## Article II NA 13 : Espaces libres et plantations

Néant.

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

## Article II NA 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Néant.

## Article II NA 15 : Possibilités maximales dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Néant.

# REGLEMENT MONDORFF

---

## ZONE II NAZ

Cette zone d'activité voulue par la municipalité, n'est pas dotée du minimum nécessaire pour en envisager la mise en œuvre au fil de l'installation de divers artisans (réalisation au coup par coup).

Cela ne peut être obtenu que par l'aménagement global de l'ensemble des sols ce qui en suppose la maîtrise foncière, et la réalisation des équipements primaires (élargissement de la voirie et réalisation du collecteur principal d'assainissement) en une opération globale.

La commune ne dispose pas des moyens financiers adéquats mais elle a cependant voulu se doter d'un potentiel utilisable en droit.

Si des opportunités se présentent, la commune pourra, en concertation avec les futurs artisans modifier rapidement son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) et mettre au point un règlement de zone adapté aux besoins.

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NAZ

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

##### Article II NAZ 1 : Occupations et utilisations du sol admises

I. Rappel

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

II. Ne sont admis

Que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

##### Article II NAZ 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions de toute nature et de tous usages, groupées ou non.
- 2) Les lotissements de toute nature.
- 3) Les installations classées.
- 4) Les travaux et installations divers, énumérés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Les terrains aménagés de stationnement de caravanes.
- 6) Les terrains aménagés de camping.
- 7) Les carrières.
- 8) Les carrières pleines, quelque soit leur hauteur.

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE II NAZ

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

### Article II NAZ 3 : Accès et voirie

Pour être constructibles, un terrain doit avoir accès à une voirie carrossable en tous temps, publique ou privée, ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou, éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Tout accès individuel est interdit sur le C.D.1.

### Article II NAZ 4 : Desserte des réseaux

Néant.

### Article II NAZ 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

### Article II NAZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indications, elles doivent être implantées à 15 m minimum de l'axe des voies.

### Article II NAZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

### Article II NAZ 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

### Article II NAZ 9 : Emprise au sol

Néant.



# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE II NAZ

## Article II NAZ 10 : Hauteur des constructions

Néant.

## Article II NAZ 11 : Aspect extérieur et environnement

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, afin qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages environnants.

## Article II NAZ 12 : Stationnement des véhicules

Néant.

## Article II NAZ 13 : Espaces libres et plantations

Des écrans végétaux hauts et bas seront à réaliser entre le C.D.1 et les dépôts de matériaux afin de rendre ceux-ci invisibles de cette voie.

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

### Article II NAZ 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Néant.

### Article II NAZ 15 : Possibilités maximales dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Néant.

# REGLEMENT MONDORFF

---

## ZONE NB

La classification de cette zone, très limitée en surface, résulte de son niveau d'équipement.

Partiellement dotée d'infrastructures, elle ne peut être mise en zone U, ni en zone NA.

Son règlement en limite la constructibilité en excluant les opérations densifiantes.

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE NB

## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

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

##### Article NB 1 : Occupation et utilisation du sol admises

###### I. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

###### II. Sont admis

###### 1. Les constructions à usage :

- D'habitation.
- Hôtelier.
- D'équipement collectif.
- De commerce ou d'artisanat.
- De bureau ou de service.
- D'entrepôts commerciaux.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

###### III. Occupations et utilisation du sol admises sous conditions.

Les conditions à usage de commerces, d'artisanat, de bureau et de service, à condition qu'ils occupent les entresols ou rez-de-chaussée des habitations.

##### Article NB 2 : Occupation et utilisation du sol interdites

###### I. Rappel

Néant.

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE NB

II. Sont interdits :

1. Les constructions à usage :
  - Industriel.
  - Agricole
2. Les lotissements à usage d'habitation et d'activité.
3. Les établissements classés.
4. Les carrières.
5. Le stationnement des caravanes isolées.
6. Les terrains de stationnement de caravanes.
7. Les terrains de camping.
8. Les installations et divers travaux.
9. Les parcs résidentiels de loisir.
10. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### Article NB 3 : Accès et voirie

I. Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE NB

## II. Caractéristiques des voies

Les voies d'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

### Article NB 4 : Desserte des réseaux

#### I. Eaux potable

Toute construction ou établissement nouveau à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordé au réseau public d'eau potable dans la limite des possibilités de ce réseau.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinée à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

#### II. Assainissement

##### 1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités, doivent être branchées au réseau d'assainissement. A défaut, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement notamment des fosses septiques et appareils aux dispositifs épurateurs de leurs effluents répondant aux prescriptions et évacuées conformément aux exigences des textes sanitaires.

Ces dispositifs de traitement et installations d'évacuation doivent être réalisés de manière à permettre le branchement ultérieur des constructions sur le réseau d'assainissement communal dès sa réalisation.

##### 2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil. Elles sont obligatoirement évacuées à l'égout pluvial ou, à défaut, au fossé ou caniveau lorsqu'il existe au droit de la parcelle.

#### III. Electricité

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau de distribution d'électricité. Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE NB

## Article NB 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

## Article NB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- I. A défaut d'indications portées au plan, les constructions devront être implantées à 5 m minimum des voies.

Le terrain séparant le domaine public actuel de la limite de recul définie ci-dessus, sera partagée en deux zones d'égale largeur.

La bande côté construction, pourra être affectée à des besoins de l'habitation et recevoir toutes clôtures et plantations, ainsi que des installations non établies au-dessus du sol (piscine, jeux, ...).

La bande côté route, susceptible d'être un jour incorporée en totalité ou en partie au domaine public sera aménagée en terre-plein stabilisé au même niveau que la chaussée.

- II. Seul que soit le recul imposé, les clôtures éventuelles devront avoir leur implantation à la limite du domaine public.

## Article NB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation devront être éloignées des limites séparatives d'une distance d'au moins 3 mètres.

## Article NB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (groupe de propriétés)

Il ne sera autorisé qu'une seule construction à usage d'habitation sur l'unité foncière concernée.

Les bâtiments annexes non habitables à construire isolément, sur une même propriété, doivent être éloignés du bâtiment principal d'une distance au moins égale à 3 mètres.

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE NB

## Article NB 9 : Emprise au sol

Néant.

## Article NB 10 : Hauteur des constructions

1. La hauteur maximale des maisons individuelles est limitée à 6 m, mesurés à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
2. Aucune hauteur maximale n'est imposée pour les bâtiments publics ou d'intérêt général.

## Article NB 11 : Aspect extérieur et environnement

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en adoptant au mieux les caractères traditionnels des habitations locales, afin qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages environnants.

Les installations doivent former un ensemble cohérent en ce qui concerne leur aspect et leur volume et les constructions nouvelles devront s'intégrer à l'existant, en particulier les procédés de construction devront s'apparenter à ceux utilisés précédemment.

Les colorations vives des enduits et des ferronneries sont interdites.

## Article NB 12 : Stationnement des véhicules

### 1) Cas général

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 15m<sup>2</sup>.

Les garages incorporés ou non sont comptés comme place de stationnement.

### 2) Autres cas :

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis ci-après :

#### Constructions à usage d'habitation

1 emplacement par studio ou logement jusqu'à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

2 emplacements par logement de 51m<sup>2</sup> à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

3 emplacements par logement de plus de 100m<sup>2</sup>.

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE NB

Constructions à usage de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics ou privés, professions libérales,

1 emplacement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Article NB 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les marges de reculement réservées le long des voies, devront être traitées en jardin d'agrément.

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

### Article NB 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles NB 3 à NB 13.

### Article NB 15 : Dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Néant.



# REGLEMENT MONDORFF

---

## ZONE NC

La zone NC recouvre l'ensemble des terres ayant vocations agricoles.

Il est rappelé qu'en application de l'article R 111-3.2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou être assorti de prescriptions particulières en cas de vestiges archéologiques justifiant une conservation ou une mise en valeur.

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE NC

## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

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

##### I. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

##### II. Ne sont admises que les occupations et utilisation du sol ci-après :

###### 1. Les constructions à usage

- D'habitation.
- Agricole.

###### 2. Les ouvrages techniques nécessaires au fractionnement des services publics.

###### 3. Parmi les installations et travaux divers mentionnés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :

- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports.
- Les aires de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements.

##### III. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

###### 1. Les constructions à usage :

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE NC

- D'habitation, soit dans la mesure où le logement est nécessaire à l'exercice d'une activité agricole et qu'elle soit édifée à proximité d'un corps de ferme existant, soit si elle est nécessaire à la surveillance ou à l'entretien d'une activité autorisée dans la zone.
  - Agricole
    - a. Les habitations d'élevage à caractère agricole ou industriel ne pourront être implantées à une distance des limites des zones UA, NB, I NA, NAF, II NAZ et II NA inférieure à celle prescrite aux habitations et établissement recevant du public.
    - b. Les bâtiments d'habitation ayant servis aux agriculteurs et les bâtiments d'exploitation tels que granges, étables, hangars existants, pourront être démolis partiellement et rénovés ou transformés pour servir d'habitation à des non agriculteurs dans la mesure où la majeure partie des terres de l'exploitation agricole a été cédée à d'autres exploitations.
2. Pour toutes les occupations et utilisations du sol admises au paragraphe II y compris les clôtures, sous réserve de ne pas être réalisées dans le secteur NCa (chemin du douanier)

## Article NC 2 : Occupation et utilisation du sol interdites

### I. Rappel

Néant.

### II. Sont interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC 1.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### Article NC 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable en tous temps, publique ou privée, ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE NC

Tout accès individuel nouveau sera interdit sur les tronçons de la voie suivante : CD 1 jusqu'au panneau d'agglomération.

## Article NC 4 : Desserte par les réseaux

### 1. Eau potable

Toute construction ou établissement nouveau à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être équipé d'une installation d'eau potable sous pression, raccordée à une conduite publique de distribution.

A défaut de conduite publique, cette installation pourra être alimentée par un point d'eau particulier, autorisé et aménagé conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

### 2. Assainissement

S'il n'existe pas de réseau à proximité ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux usées devra être assurée par un dispositif individuel de traitement et d'évacuation des effluents répondant aux dispositions réglementaires en vigueur. Les eaux pluviales devront être évacuées au fossé, caniveau ou cours d'eau s'il existe au droit de la parcelle ou, à défaut, par un dispositif d'absorption approprié.

## Article NC 5 : Caractéristiques des terrains

Pour garantir une protection sanitaire minimum des points d'eau et pour éviter que les rejets d'effluents dans le milieu ne risquent d'affecter la qualité des eaux souterraines, l'édification d'un bâtiment ne pouvant être alimenté en eau et assainissement que pour les installations individuelles, ne pourra être autorisée que sur une parcelle dans laquelle peut s'inscrire un cercle de 70 m de diamètre, dont le centre sera le point de forage du puits ou du captage de l'eau.

## Article NC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indications portées au plan, les constructions devront être implantées à 5 m minimum de l'axe des voies qu'elles soient publiques ou privées.

Le terrain séparant le domaine public actuel de la limite de recul définie ci-dessus, sera partagé en deux zones d'égale largeur. La bande côté construction, pourra être affectée aux besoins de l'habitation et recevoir toutes clôtures et plantations ainsi que des installations non établies au-dessus du sol (piscine, jeux, ...).

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE NC

La bande côté route susceptible d'être un jour incorporée en totalité ou en partie au domaine public, sera aménagée en terre-plein stabilisé au même niveau que la chaussée.

## Article NC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions devront être éloignées des limites séparatives de l'unité foncière d'une distance au moins égale à 3 m.
2. Toute construction devra respecter une distance d'implantation de 30 m minimum des terrains classés espaces boisés et soumis au régime forestier.

## Article NC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

## Article NC 9 : Emprise au sol.

Néant.

## Article NC 10 : Hauteur des constructions

Au maximum 8 m pour les habitations (hauteur mesurée au point le plus haut de la construction). Pour les autres constructions, la hauteur devra être limitée de façon que les bâtiments projetés ne portent pas atteinte à la qualité des lieux et des sites.

## Article NC 11 : Aspect extérieur et environnement

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux avec la bonne économie de la construction (en adoptant au mieux les caractères traditionnels des habitations locales), afin qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère du paysage naturel ou urbain environnant, ainsi qu'à l'intérêt des lieux et des sites avoisinants.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec le même matériau que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Le blanc pur est proscrit, ainsi que les couleurs vives.

L'emploi de la tôle non peinte ou brillante est interdit.

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE NC

Pour les constructions agricoles, l'amiante ciment et similaires sont tolérés sous réserve d'être teintés dans la masse et d'être en harmonie avec l'environnement.

## Article NC 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

## Article NC 13 : Espaces libres et plantations

1. Tout abattage d'arbres est interdit, sauf s'il s'avère indispensable pour l'implantation des constructions. Dans ce cas, et pour autant que le terrain resté libre le permet, les arbres éliminés doivent être remplacés par un nombre au moins équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fond considéré. Au cas où le terrain libre ne le permet pas, un nombre équivalent d'arbres sera planté sur fonds communaux.
2. Les parties du territoire représentées au plan par des cercles inscrits dans un quadrillé sont classées « espaces boisés à conserver » et soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATIONS DU SOL**

### Article NC 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles NC 3 à NC 13.

### Article NC 15 : Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Néant.

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE ND

## ZONE ND

La zone ND recouvre d'une part, les sols voisins de la source thermale afin de préserver sa nature et sa qualité, d'autre part, le site compris entre la forêt et le hameau d'Altwies, celui-ci y compris, enfin la forêt communale.

Il est rappelé qu'en application de l'article R 111-3.2 du Code de l'Urbanisme le permis de construire peut être refusé ou être assorti de prescriptions particulières en cas d'existence de vestiges archéologiques justifiant une conservation ou une mise en valeur.

Un secteur ND 1 correspond à une zone de loisirs et hôtelière liée à l'activité thermale développée côté luxembourgeois.

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE ND

## CHAPITRE VII

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

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

##### Article ND 1 : Occupation et utilisation du sol admises

###### I. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation du défrichement.

###### II. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les agrandissements des constructions à usage d'habitation et à usage agricole.
2. Les constructions à usage d'équipement collectif.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
4. Les aires de jeux et de sports.
5. Dans le secteur ND 1 :
  - Les agrandissements des constructions et installations existantes.
  - Les constructions à usage d'hôtellerie ou de restauration.



# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE ND

- Les ouvrages et équipements liés à l'activité d'hôtellerie et de loisirs existante.

III. Cependant, ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Condition générale : être réalisée en dehors du secteur NDa (chemin du douanier), y compris les clôtures.

## Article ND 2 : Occupation et utilisation du sol interdites

### I. Rappel

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### II. Sont interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### Article ND 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie carrossable en tous temps, publique ou privée, ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

### Article ND 4 : Desserte des réseaux

#### I. Eau potable

Toute construction ou établissement nouveau à usage d'habitation, ou abritant des activités, doit être équipé d'une installation d'eau potable sous pression, raccordée à une conduite publique de distribution.

#### II. Assainissement

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE ND

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, l'épuration des eaux usées devra être assurée par un dispositif individuel de traitement et d'évacuation des effluents, répondant aux règlements en vigueur. Les eaux pluviales devront être évacuées au fossé, caniveau, ou tout autre cours d'eau s'il existe au droit de la parcelle, ou à défaut, par un dispositif d'absorption approprié.

Cependant, les dispositifs d'épuration doivent être réalisés de manière à permettre le branchement ultérieur sur le réseau général dès sa réalisation.

## Article ND 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

## Article ND 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Elles devront être implantées à 5 m minimum des voies.

## Article ND 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si les bâtiments existants sont modifiés par une adjonction ou par un agrandissement du volume, l'immeuble ainsi transformé devra observer une distance de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

## Article ND 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Néant.

## Article ND 9 : Emprise au sol

Néant.

## Article ND 10 : Hauteur des constructions

La surélévation des immeubles existants, ne pourra excéder la hauteur maximale de 8 mètres, calculée du sol naturel au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

# REGLEMENT MONDORFF

---

ZONE ND

## Article ND 11 : Aspect extérieur et environnement

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, afin qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages environnants.

## Article ND 12 : Stationnement des véhicules

Néant.

## Article ND 13 : Espaces libres et plantations

- I. Tout abattage d'arbres est interdit, sauf s'il s'avère indispensable pour l'implantation des constructions. Dans ce cas, et pour autant que le terrain resté libre le permet, les arbres éliminés doivent être remplacés par un nombre au moins équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fond considéré. Au cas où le terrain libre ne le permet pas, un nombre équivalent d'arbres sera planté sur fonds communaux.
- II. Les parties du territoire représentées au plan des cercles inscrits dans un quadrillé sont classées « espaces boisés à conserver » et soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

### Article ND 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles ND 3 à ND 13.

### Article ND 15 : Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Néant.

# **REGLEMENT MONDORFF**

---

## **TITRE IV**

### **EMPLACEMENTS RESERVES**

Ces emplacements réservés sont soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme énumérés ci-dessous :

Articles : L 123.1 (4° et 6°), L 123.9, L 423.1  
R 123.18 (4°), R 123.22 (2°), R 123.24 (1°)  
R 123.32