

# DEPARTEMENT DE LA MOSELLE



## Modification simplifiée n°3 du PLU de Sarralbe

### 2 – Règlement écrit

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du 03/07/2024

**Mettant à disposition du public le  
projet de modification simplifiée  
n°3 de la commune de SARRALBE**

Le Maire  
**Pierre-Jean DIDOT**



**l'Atelier des Territoires**

BUREAU D'ETUDES

57000 METZ  
Tél : 03.87.63.02.00

## SOMMAIRE

<b>I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>02</b>
Article 1. Champ d'application territorial du plan	03
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	03
Article 3. Division du territoire en zones	07
Article 4. Adaptations mineures	09
Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	09
Article 6. Sites Archéologiques	11
<b>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>12</b>
Dispositions applicables à la zone UA	13
Dispositions applicables à la zone UB	21
Dispositions applicables à la zone UF	32
Dispositions applicables à la zone UV	39
Dispositions applicables à la zone UX	48
Dispositions applicables à la zone UY	56
<b>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>64</b>
Dispositions applicables à la zone 1 AU	65
Dispositions applicables à la zone 1 AU Y	72
Dispositions applicables à la zone 2 AU	78
<b>IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>81</b>
Dispositions applicables à la zone A	82
<b>V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>88</b>
Dispositions applicables à la zone N	89
<b>ANNEXES</b>	<b>94</b>

I

**DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SARRALBE délimité sur les plans nord et sud à l'échelle de 1/5000 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 des articles du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 du Code de l'Urbanisme. Les articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme sont et restent applicables sur le territoire communal :

### **Article R111-2 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015).**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

### **Article R111-4 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015).**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

### **Article R111-26 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015).**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

### **Article R111-27 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015).**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- L122-1 et suivant ainsi que le L171-1 (créés par la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
- L112-3 à L112-17 (créés par la loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).

3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions de l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme :

4. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.

5. Les annexes indiquant sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;

2. Les Zones d'Aménagement Concerté ;

3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L331-1 modifié par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et de l'article L113-14 (concernant les espaces naturels sensibles) dans sa rédaction suite à la création de la même ordonnance ;

4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé (articles L212-1 et suivants) ;

5. Les zones délimitées en application de l'article L421-3 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 451-1 et suivants.

6. Les zones inondables

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

**Articles L111-19 à L111-21 (modifiés par ordonnances n°2016-79 du 29 janvier 2016 - art. 9 et n°2015-1174 du 23 septembre 2015)**

- **Article L111-19** : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au

stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».

- **Article L111-20** : « Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur ».
- **Article L111-21** : « Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000 ».

**Articles L151-30 à L151-33 (créés par ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015)**

- **Article L151-30** : « Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation ».
- **Article L151-31** : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret ».
- **Article L151-32** : « Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation ».
- **Article L151-33** : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.  
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.  
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le

cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

**Article L151-35 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)**

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat ».

7. Dans le périmètre des lotissements, les prescriptions à suivre sont les suivantes :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif, c'est le règlement du POS ou du PLU applicable à la date d'achèvement des travaux qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.
- Au-delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement (10 ans), c'est le règlement du PLU en vigueur qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.
- Au-delà de la caducité du règlement du lotissement (10 ans), seul le règlement du PLU en vigueur s'applique.

L'application des prescriptions d'un éventuel cahier des charges relève du droit privé et ne peut en aucun cas engendrer un refus de demande d'autorisation administrative.

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

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

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

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

##### **- La zone UA**

Il s'agit du centre urbain qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

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

##### **- La zone UB**

Il s'agit d'une zone d'extension du tissu urbain ancien central qui, bien qu'à dominante d'habitation, comprend également des commerces, services et équipements collectifs.

##### **- La zone UF**

Il s'agit d'une zone exclusivement réservée au fonctionnement du service ferroviaire.

##### **- La zone UV**

Cette zone correspond aux centres des villages de Eich, de Rech et de Salzbronn où, dans la majeure partie des cas, les constructions sont édifiées en ordre continu, selon les caractéristiques du village lorrain traditionnel.

C'est une zone à vocation dominante d'habitation.

##### **- La zone UX**

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

##### **- La zone UY**

Cette zone est réservée essentiellement aux activités économiques de type artisanal et commercial.

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

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



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

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

#### **- La zone 1 AU**

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

#### **- La zone 1 AU Y**

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

#### **- La zone 2 AU**

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.

Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du P.L.U.

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

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

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

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

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

Chacune de ces zones peut être divisée en sous-zones.

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

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

Chacune de ces zones peut être divisée en sous-zones.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces vert ordonnés selon la numérotation.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

Défini par les articles L. 212 1 à 2 du Code de l'Environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) a été institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il a pour objet de définir ce que doit être la gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin. Le SDAGE préconise la mise en œuvre d'une gestion patrimoniale de l'eau et des milieux aquatiques en donnant la priorité à l'intérêt collectif. Il recommande en particulier la prise en compte systématique des zones humides et de la dynamique des cours d'eau dans les projets d'aménagement, afin d'assurer la préservation globale des hydrosystèmes et milieux associés.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) des districts hydrographiques Rhin et Meuse 2016-2021 a été approuvé en date du 30 Novembre 2015 par le Préfet coordinateur de Bassin (Arrêté SGAR n° 2015-327).

Le SDAGE des districts hydrographiques Rhin et Meuse a pris en compte les objectifs de la Directive européenne Cadre sur l'Eau (DCE).

La ville de Sarralbe appartient au SDAGE du district hydrographique du « Rhin ».

Le SDAGE 2016-2021 définit les grandes orientations de la politique de l'eau dans le bassin hydrographique en intégrant notamment la prise en compte du changement climatique, la prise en compte de la gestion des inondations au travers des plans de gestion des risques d'inondation (PRGI) et l'instauration de mesures compensatoires en cas de dégradation de zones humides.

Le SDAGE et le programme de mesures 2016-2021 sont le fruit d'une mise à jour des documents du cycle de gestion 2010-2015 selon les priorités prédéfinies par le Comité de bassin et le Préfet coordonnateur de bassin.

Afin d'atteindre les objectifs environnementaux fixés par le SDAGE et de préserver ou améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques, sur le bassin Rhin-Meuse, 6 enjeux ont été identifiés :

- Améliorer la qualité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine et à la baignade ;
- Garantir la bonne qualité de toutes les eaux, tant superficielles que souterraines ;
- Retrouver les équilibres écologiques fondamentaux des milieux aquatiques ;
- Encourager une utilisation raisonnable de la ressource en eau sur l'ensemble des bassins du Rhin et de la Meuse ;
- Intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires ;
- Développer, dans une démarche intégrée à l'échelle des bassins du Rhin et de la Meuse, une gestion de l'eau participative, solidaire et transfrontalière.

Ces enjeux sont été déclinés dans le SDAGE 2016-2021 sous forme de 32 orientations fondamentales, 99 sous-orientations et 267 dispositions.

Les principales innovations du SDAGE 2016-2021 au niveau des orientations fondamentales sont les suivantes :

- **Thème « Eau et santé » :**  
→ renforcement du suivi sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine ;  
fiabilisation de la désinfection.
- **Thème « Eau et pollution » :**  
→ fixation de seuils admissibles en substances toxiques dans les sédiments dragués pour pouvoir les rejeter dans l'eau ;  
→ création de zones « naturelles » auto-épuratrices entre les rejets (eaux pluviales, stations d'épuration, réseaux de drainage) et le milieu naturel.
- **Thème « Eau, nature et biodiversité » :**  
→ surface des mesures compensatoires égale au moins au double de la surface d'une zone humide détruite ou dégradée.
- **Thème « Eau et rareté » :**  
→ sans objet
- **Thème « Eau et aménagement du territoire » :**  
→ thématique « inondation » traitée dans son intégralité (connaissance, réduction de la vulnérabilité, gestion de crise, ...) dans le nouvel outil de planification dédié aux inondations (PGRI) ;  
→ maintien dans le SDAGE du volet inondation portant sur la préservation des zones d'expansion de crue (partie commune SDAGE/PGRI).
- **Thème « Eau et gouvernance » :**  
→ meilleure organisation de l'Etat : réduire le nombre d'interlocuteurs « Etat » des porteurs de projet ;  
→ mieux structurer les territoires pour la gestion de l'eau.

**La commune de Sarralbe n'est pas incluse dans un périmètre de SAGE**

## **ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES**

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

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

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

- l'ensemble des demandes d'autorisation de lotir de plus de 3ha, de création de Z.A.C. de plus de 3ha, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques, de travaux de plus de 10.000m<sup>2</sup> soumis à l'article 4 - alinéa 4 du décret précité.
- les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager et de Z.A.C. de moins de 3ha, d'autorisation d'installation et de travaux divers, à condition qu'ils concernent des projets supérieurs ou égaux à 3000m<sup>2</sup> d'emprise (y compris parkings et voiries), conformément à l'arrêté préfectoral relatif au zonage archéologique dans l'arrondissement de Sarreguemines.

**II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit du centre urbain qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

Cette zone est touchée par les crues de la Sarre, telles que définies dans le P.P.R.i. (Plan de Prévention du Risque Inondation) de la Vallée de la Sarre annexé au P.L.U. et par les crues de l'Albe, de la Rose et du Mutterbach telles que définies dans l'Atlas des zones Inondables de l'Albe, de la Rose et du Mutterbach ; elle comprend ainsi :

- **un secteur tramé**, correspondant à une zone à risque important ou modéré d'inondation en zone bâtie, répertoriée dans le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre et dans l'Atlas des zones Inondables de l'Albe, de la Rose et du Mutterbach ; y sont toutefois autorisées les constructions, sous réserve de respecter les prescriptions du P.P.R.i.

L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans le **secteur tramé (risque inondations)**, indiqué sur les documents graphiques.

La zone UA est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable en mairie ou sur le site internet de la Préfecture. 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

#### I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à autorisation.
3. Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :
  - social, scolaire, culturel ou cultuel
  - services techniques publics ou de secours
  - sportif, de détente ou de loisirs
  - santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
  - stationnement ouvert au public.

#### II- Zones de bruit

Les constructions à usage d'habitation situées dans les couloirs de bruit des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit, RD661 et RD28K (rue Napoléon 1er) doivent respecter les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

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

### **I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :**

1. Les établissements et installations industriels destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
2. Les constructions à usage d'exploitation agricole,
3. L'aménagement de terrains pour le camping,
4. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
5. Les carrières ou décharges,
6. - les dépôts de plus de 10 véhicules neufs ou usagers,
- 7.- les parcs d'attraction,
- 8.- les habitations légères de loisirs,
9. Les dépendances et annexes des habitations abritant des animaux tels que volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques ainsi que l'élevage de ces animaux, même de type familial.

### **II- Sont, en outre, interdits dans le secteur tramé :**

1. pour les terrains couverts par le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre, tout nouvel aménagement ne respectant pas les prescriptions réglementaires du P.P.R.i,
2. pour les terrains non couverts par le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre, mais couverts par l'Atlas des zones Inondables de l'Albe, de la Rose et du Mutterbach, tout nouvel aménagement dont le premier niveau de plancher des bâtiments ne serait pas réalisé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue.

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

### **I- Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UA 1:**

1. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

**II - Sont également autorisées dans le secteur tramé les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 1 sous la condition :**

- pour les terrains couverts par le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre, de respecter les prescriptions édictées dans le P.P.R.i. annexé au dossier
- pour les terrains non couverts par le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre mais couverts par l'Atlas des zones Inondables de l'Albe, de la Rose et du Mutterbach, que le premier plancher des bâtiments soit réalisé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue.

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

**ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

**I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**II- Accès**

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

**ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**I - Eau potable**

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

**II -Assainissement**

**1. Eaux usées**



Respecter les prescriptions du règlement communal applicable portant sur l'assainissement collectif et celles du règlement intercommunal applicable portant sur l'assainissement non collectif, tous deux annexés au PLU.

## **2. Eaux pluviales**

Respecter les prescriptions du règlement communal applicable portant sur les eaux pluviales annexé au PLU.

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 parkings de véhicules automobiles de plus de 20 places doivent être équipés d'un séparateur d'hydrocarbures.

## **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

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

Pas de prescription.

## **ARTICLE UA 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 des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines.

3. Ces deux articles ne s'appliquent pas aux constructions ayant un rez-de-chaussée surélevé dans le cas d'un projet d'aménagement d'une rampe d'accès.

4. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle.

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

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

1. Toute construction nouvelle d'un bâtiment principal ou reconstruction, d'un bâtiment existant, doit être réalisé en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 16 m, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre limite, devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout ou au sommet de l'acrotère, sans pouvoir être inférieur à 3 m.  
Ce point n° 2 ne s'applique qu'aux bâtiments principaux.
3. En cas d'extension, l'implantation de la construction se conformera à la règle suivante :  
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses (plates), du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
4. Dans le cas de reconstruction, d'un bâtiment existant d'architecture traditionnelle avec murs gouttereaux sur limites séparatives (ou en recul en cas de ruelles latérales), cette disposition traditionnelle est à conserver.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
6. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 m.
2. Les dispositions du précédent alinéa ne s'appliquent pas aux dépendances (garages, abris, ...).
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
4. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

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

1. La hauteur des constructions mesurée à l'égout, ne peut être supérieure de plus de un mètre de la hauteur de la construction voisine la plus haute, ou être inférieure de plus de un mètre à la hauteur de la construction voisine la moins élevée.

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses (plates).

2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics (voir définition Section I / I. Rappel paragraphe 3 p.19), ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Préambule**

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

- Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux équipements publics (voir définition Section I / I. Rappel paragraphe 3 p.19) ni aux ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

- L'architecture contemporaine est autorisée pour toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante.

- La mixité architecture traditionnelle et contemporaine est interdite pour toute nouvelle construction, sauf pour les extensions.

- Les panneaux photovoltaïques sont interdits dans le périmètre du Monument Historique.

### **2. Prescriptions**

#### **1° Volumes et toitures**

Exception faite des cas particuliers exposés aux alinéas suivants, seules les toitures à deux pans sont autorisées. Les pentes devront se situer dans la fourchette de celles des constructions contiguës et répondre aux critères de l'architecture traditionnelle.

Les toitures à trois ou quatre pans sont autorisées lorsque :

- la construction est implantée à l'angle de deux voies,
- la construction est implantée en recul par rapport à l'une au moins des limites latérales ou est isolée,
- il s'agit d'une reconstruction à l'identique.

Les toitures à deux pans et pignon à demi-croupe sur rue sont autorisées lorsqu'il s'agit d'une reconstruction à l'identique.

Les toitures terrasses ou à faible pente (couverture zinc par exemple) sont autorisées pour les extensions.

Dans le cas d'une architecture contemporaine, les toitures terrasses (plates) seront végétalisées si non accessibles.

Les lucarnes sont autorisées si leurs dimensions, formes et volumes sont compatibles avec les caractéristiques historiques de la toiture du bâtiment existant ou projeté.

Les châssis de toit sont limités à deux par pan de toiture sur un rang alignés horizontalement dans le tiers bas de la toiture, ils seront de format 0,78m/0,98m et axés sur les percements ou les trumeaux des baies en façade.

## **2° Eléments de façades - Percements - Fermetures**

Le rythme des percements et leurs proportions devront faire référence à la diversité observée sur les constructions anciennes caractéristiques du bâti traditionnel.

Sont interdites, sauf s'il s'agit de restituer l'esprit originel de la construction :

- L'agrandissement en largeur des baies existantes, sauf en cas de transformation d'un appentis ou d'une grange en logements
- La mise en peinture ou la destruction des éléments de modénature en bois ou en pierre apparente, tels que les encadrements de baies, les chaînes d'angle, les bandeaux, les corniches, les colombages,
- En façade, les éléments d'architectures en saillie ou en retrait, tels que les balcons, les baignoires en toiture ou les loggias, Ce paragraphe de l'article ne s'applique pas aux constructions ayant un rez-de-chaussée surélevé dans le cas d'un projet d'aménagement d'une rampe d'accès.
- Les ouvertures de grandes dimensions en rez-de-chaussée, sauf pour la création de porche et de commerces. Les façades commerciales devront tenir compte du parcellaire existant (pas de vitrine continue ou de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de plusieurs immeubles voisins) et ne pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du 1<sup>er</sup> étage.

Le paragraphe n°2 de cet article ne s'applique pas aux extensions d'architecture contemporaine

## **3° Matériaux et couleurs**

La couverture sera réalisée en tuiles de couleur terre cuite de teinte rouge ou en ardoises naturelles en cas de remplacement ou restitution pour un bâtiment ancien. Pourront être utilisées pour le remplacement des couvertures à faible pente existantes, les feuilles et bandes en zinc ou en cuivre.

En façade, seuls sont autorisés les enduits composés d'un mélange de chaux et de sable ou, ceux s'en rapprochant de par leur teinte et aspect.

Les bardages bois ou métalliques sont autorisés pour les nouvelles constructions et les extensions.

Pour les abris de jardin, les façades seront soit en bois, soit enduites.

#### 4° Implantation par rapport au niveau du sol

Hors périmètre tramé : afin de respecter la topographie du site et d'éviter d'importants déblais ou remblais, les seuils des accès du rez-de-chaussée des constructions ne devront pas se situer à moins de 0,50 mètre au-dessous ni à plus de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

#### ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

- maison individuelle	2 emplacements
- logements collectifs	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- par groupe de 4 logements	1 emplacement visiteur, en plus des emplacements nécessaires aux logements créés
- hôtel	0,5 emplacement par chambre
- restaurant	aucun
- commerce de plus de 200 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 15 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- services recevant du public	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

2. Les surfaces de référence sont des Surfaces de Plancher. La valeur obtenue en application du calcul ci-dessus doit être arrondie à l'unité supérieure.

3. Voir paragraphe 6. « Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement » du chapitre I Dispositions générales.

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

1. Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies et les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés en espaces verts.

2. Dans le secteur tramé, clôtures, haies et plantations d'arbres devront être implantées de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

## ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension du tissu urbain ancien central qui, bien qu'à dominante d'habitation, comprend également des commerces, services et équipements collectifs.

Cette zone est touchée par les crues de la Sarre, telles que définies dans le P.P.R.i. (Plan de Prévention du Risque Inondation) de la Vallée de la Sarre annexé au P.L.U. et par les crues de l'Albe, de la Rose et du Mutterbach, telles que définies dans l'Atlas des zones Inondables de l'Albe, de la Rose et du Mutterbach.

Cette zone est impactée par des risques technologiques.

Elle comprend les secteurs suivants :

- un **secteur tramé**, correspondant à une zone à risque important ou modéré d'inondation en zone bâtie, répertoriée dans le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre et dans l'Atlas des zones Inondables de l'Albe, de la Rose et du Mutterbach ; y sont toutefois autorisées les constructions, sous réserve de respecter les prescriptions du P.P.R.i.
- un **secteur tramé UB.w**, soumis à un très fort risque d'inondation et correspondant à la zone orange du P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre.
- un **secteur grisé UB.z1**, correspondant à un périmètre rapproché de risque technologique majeur.
- un **secteur grisé UB.z2**, correspondant à un périmètre éloigné de risque technologique majeur.

L'article R.111-2\* sera notamment appliqué dans le **secteur tramé** et les **secteurs UB.w tramés (risque inondations)**, et **UB.z1** et **UB.z2 grisés (risque technologique)**, indiqués sur les documents graphiques.

La zone UB est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable en mairie ou sur le site internet de la Préfecture. 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.

\* voir article 1 des dispositions générales (p.7 du présent règlement)

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

#### I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à autorisation.
3. Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :
  - social, scolaire, culturel ou cultuel
  - services techniques publics ou de secours

- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public.

## **II- Zones de bruit**

Les constructions à usage d'habitation situées dans les couloirs de bruit des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit, RD656, RD661 et RD28 K (rue Napoléon 1er) à condition qu'elles respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

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

### **I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :**

1. Les établissements et installations industriels destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
2. Les constructions à usage d'exploitation agricole,
3. L'aménagement de terrains pour le camping,
4. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
5. Les carrières ou décharges,
6. Les dépôts de plus de 10 véhicules neufs ou usagers,
7. Les parcs d'attraction,
8. Les habitations légères de loisirs,
9. Les dépendances et annexes des habitations abritant des animaux tels que volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques ainsi que l'élevage de ces animaux même de type familial.
10. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les RD656, RD661 et RD 28 et RD 156f, hors agglomération (au sens de l'article R. 1 du code de la route).

### **II- Sont, en outre, interdits dans le secteur tramé :**

1. pour les terrains couverts par le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre, tout nouvel aménagement ne respectant pas les prescriptions réglementaires du P.P.R.i,
2. pour les terrains non couverts par le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre, mais couverts par l'Atlas des zones Inondables de l'Albe, de la Rose et du Mutterbach, tout nouvel aménagement dont le premier niveau de plancher des bâtiments ne serait pas réalisé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue.

**III- Sont, en outre, interdits dans le secteur grisé :**

Les installations relevant de l'application de l'article 5 de la Directive Européenne n° 82501 C.E.E. du 24 juin 1982, concernant les risques d'accidents majeurs relatifs à certaines activités industrielles.

**III- Sont, en outre, interdits dans le secteur UB.w :**

Les occupations et utilisations des sols interdites par le règlement de la zone orange du P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre annexé au dossier.

**IV- Sont, en outre, interdits dans le secteur UB.z1 :**

1. La création de locaux habités ou occupés.
2. Les aires de sport.

**V- Sont, en outre, interdits dans le secteur UB.z2 :**

1. Les constructions ou les extensions d'établissements recevant du public des 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories définies par les articles GN1 et GN2 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public.
2. Les constructions d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R. 122-2 du code de la construction et de l'habitat.

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

**I- Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UB 1:**

1. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
3. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas une occupation ou une utilisation du sol mentionnée à l'article UB 1.

**II-Sont autorisées sous conditions dans le secteur UB.w :**

Les occupations et utilisations des sols autorisées sous conditions par le règlement de la zone orange du P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre annexé au dossier.

**III-Sont autorisées sous conditions dans le secteur UB.z1 :**

1. Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendre des distances d'isolement, ou pour les activités voisines



qui concourent à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement.

2. L'extension mesurée des constructions à usage industriel pour les activités industrielles existantes ne générant pas les distances d'isolement.

3. Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitat, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires, pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance, ...).

4. Les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires, pour l'exercice des activités industrielles existantes (restauration d'entreprise, salle de réunions d'entreprises, etc ...).

5. Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans création de surface supplémentaire.

6. L'extension mesurée à usage d'annexe ainsi que les annexes non attenantes au bâtiment principal, limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces extensions et annexes ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation.

7. Les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par le public, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

8. L'extension mesurée des constructions à usage agricole.

#### **IV-Sont autorisées sous conditions dans le secteur UB.z2 :**

1. Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitat, de type R+1 au plus, et de bureau, de type R+2 au plus, implantées sur des parcelles :  
de surface supérieure à 2000 m<sup>2</sup> avec un COS au plus égal à 0,08 pour les constructions individuelles,  
de surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup> avec un COS au plus égal à 0,08 pour les constructions édifiées sur les lots d'un lotissement.

2. Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel, lorsqu'elles peuvent entrer dans le champ d'application des articles 2 et 26 de la loi du 19 juillet 1976 modifiée.

3. Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitat, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires, pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance, ...).

4. Les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires, pour l'exercice des activités industrielles existantes (restauration d'entreprise, salle de réunions d'entreprises, etc.).

5. Les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

6. Les aires de sport sans structure destinée à l'accueil du public.

**V - Sont également autorisées dans le secteur tramé les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1 sous la condition :**

- pour les terrains couverts par le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre, de respecter les prescriptions édictées dans le P.P.R.i. annexé au dossier
- pour les terrains non couverts par le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre, mais couverts par l'Atlas des zones Inondables de l'Albe, de la Rose et du Mutterbach, que le premier plancher des bâtiments soit réalisé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue.

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

**ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

**I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 m d'emprise
3. Pour les voies à sens unique, la largeur de l'emprise devra être au minimum de 3,50 m.
4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire demi-tour.

**II- Accès**

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

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

**I - Eau potable**

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

## **II - Assainissement**

### **1. Eaux usées**

Respecter les prescriptions du règlement communal applicable portant sur l'assainissement collectif et celles du règlement intercommunal applicable portant sur l'assainissement non collectif, tous deux annexés au PLU.

### **2. Eaux pluviales**

Respecter les prescriptions du règlement communal applicable portant sur les eaux pluviales annexé au PLU.

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 parkings de véhicules automobiles de plus de 20 places doivent être équipés d'un séparateur d'hydrocarbures.

## **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

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

Pas de prescription.

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

### **I. Dans les parties construites en ordre continu :**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines.

3. Cet article ne s'applique pas aux extensions, abris de jardins, garages et aux annexes. Ces constructions s'implanteront soit sur l'alignement, soit en recul.

4. Ces deux articles ne s'appliquent pas aux constructions ayant un rez-de-chaussée surélevé dans le cas d'un projet d'aménagement d'une rampe d'accès.
5. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle.
6. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (voir définition Section I / I. Rappel paragraphe 3) ni aux ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **II. Dans le reste de la zone :**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales, doit se situer dans une bande comprise entre 5 m et 15 m à compter de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Pour les voies privées soumises à la circulation publique, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Les dispositions prévues aux précédents alinéas ne s'appliquent pas aux bâtiments à usage d'équipement public.
4. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
6. Cet article ne s'applique pas aux extensions, abris de jardins, garages et aux annexes. Ces constructions s'implanteront soit sur l'alignement, soit en recul.
7. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle.
8. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (voir définition Section I / I. Rappel paragraphe 3) ni aux ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

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

3. Pour les annexes à l'habitation (garages, abris de jardin,...) la distance minimale peut être réduite à 1 m.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance égale à la moitié de la hauteur sous égout, ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses (plates), du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 3 m.

2. 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 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.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (voir définition Section I / I. Rappel paragraphe 3) ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle.

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

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (voir définition Section I / I. Rappel paragraphe 3) ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 m.

2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses (plates). Lorsque le terrain naturel présente une pente supérieure à 10 %, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'entre elles.

3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux aux équipements publics (voir définition Section I / I. Rappel paragraphe 3), ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Préambule**

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. *Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux équipements publics (voir définition Section I / I. Rappel paragraphe 3) ni aux ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.*

3. *Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux abris de jardin, garages, vérandas, pergolas, et terrasses couvertes hors du périmètre de protection du Monument Historique.*

4. *L'architecture contemporaine est autorisée pour toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante.*

5. *Les panneaux photovoltaïques sont interdits dans le périmètre de protection du Monument Historique.*

### **2. Prescriptions**

#### **1° Volumes et toitures**

Pour les toitures à pans, l'angle formé par la toiture des constructions principales et le plan horizontal doit être compris entre 25° et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées pour la construction principale et pour les extensions, elles seront végétalisées si elles ne sont pas accessibles.

Les toitures à deux pans et pignon à demi-croupe sur rue sont autorisées lorsqu'il s'agit d'une reconstruction à l'identique.

#### **2° Eléments de façades - Percements - Fermetures**

Les murs séparatifs, les murs aveugles et les pignons apparents doivent être traités avec soin.

#### **3° Matériaux et couleurs**

##### **Couvertures, dans le périmètre de protection du Monument Historique :**

Les toitures à pans seront réalisées soit en tuiles de terre cuite rouge naturel, soit en ardoise naturelle si remplacement d'une toiture en ardoise d'origine.

Pourront être utilisées pour le remplacement des couvertures à faible pente existantes, les feuilles et bandes en zinc ou en cuivre.

Couvertures, hors périmètre de protection du Monument Historique :

Pas de prescription.

Façades, dans l'ensemble de la zone :

Les teintes primaires sont interdites aussi bien pour les façades des bâtiments principaux que pour celles des annexes et des clôtures.

**4° Implantation par rapport au niveau du sol**

Hors périmètre tramé : afin de respecter la topographie du site et d'éviter d'importants déblais ou remblais, les seuils des accès du rez-de-chaussée des constructions ne devront pas se situer à moins de 0,50 mètre au-dessous ni à plus de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

**5° Clôtures**

Les clôtures en façade ne devront pas excéder 1,20 m.

**ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

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

- maison individuelle	2 emplacements
- logements collectifs	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- par groupe de 4 logements	1 emplacement visiteur, en plus des emplacements nécessaires aux logements créés
- hôtel	0,5 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup> de salle.
- commerce de plus de 200 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 15 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- services recevant du public	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

2. Les surfaces de référence sont des Surfaces de Plancher. La valeur obtenue en application du calcul ci-dessus doit être arrondie à l'unité supérieure.

3. Voir paragraphe 6. « Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement » du chapitre I Dispositions générales.

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les voies et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. Dans le secteur tramé, clôtures, haies et plantations d'arbres devront être implantées de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.



## ZONE UF

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone exclusivement réservée au fonctionnement du service ferroviaire.

Cette zone est touchée par les crues de la Sarre, telles que définies dans le P.P.R.i. (Plan de Prévention du Risque Inondation) de la Vallée de la Sarre annexé au P.L.U.

Cette zone est impactée par des risques technologiques.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **un secteur tramé**, correspondant à une zone à risque important ou modéré d'inondation en zone bâtie, répertoriée dans le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre ; y sont toutefois autorisées les constructions, sous réserve de respecter les prescriptions du P.P.R.i.

- **un secteur UF.z1 grisé**, correspondant à un périmètre rapproché de risque technologique majeur.

- **un secteur UF.z2 grisé**, correspondant à un périmètre éloigné de risque technologique majeur.

L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans le **secteur tramé (risque inondations)**, et les **secteurs UF.z1 et UF.z2 grisés (risque technologique)** indiqués sur les documents graphiques.

La zone UF est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable en mairie ou sur le site internet de la Préfecture. 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

#### I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à autorisation.

#### II- Zones de bruit

Les constructions à usage d'habitation situées dans les couloirs de bruit des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit, RD661, à condition qu'elles respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

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

### **I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :**

1. Les constructions, installations et dépôts de toute nature qui ne sont pas rendus nécessaires par l'exploitation du service ferroviaire.

### **II- Sont, en outre, interdits dans le secteur UF.z1 :**

1. La création de locaux habités ou occupés.

### **III- Sont, en outre, interdits dans le secteur UF.z2 :**

1. Les constructions ou les extensions d'établissements recevant du public des 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories définies par les articles GN1 et GN2 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public.

2. Les constructions d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R. 122-2 du code de la construction et de l'habitat.

### **IV - Sont, en outre, interdits dans le secteur tramé :**

Pour les terrains couverts par le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre, tout nouvel aménagement ne respectant pas les prescriptions réglementaires du P.P.R.i.

### **V- Sont, en outre, interdits dans le secteur grisé :**

Les installations relevant de l'application de l'article 5 de la Directive Européenne n° 82501 C.E.E. du 24 juin 1982, concernant les risques d'accidents majeurs relatifs à certaines activités industrielles.

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

### **I- Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UF 1:**

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations.

2. Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients de V.N.F. ou de la S.N.C.F. sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service ferroviaire.

3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **II- Sont autorisées sous conditions dans le secteur UF.z1 :**

1. Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendre les distances d'isolement, ou pour les activités voisines qui concourent à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement.

2. L'extension mesurée des constructions à usage industriel pour les activités industrielles existantes ne générant pas les distances d'isolement.
3. Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitat, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires, pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance, ...).
4. Les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires, pour l'exercice des activités industrielles existantes (restauration d'entreprise, salle de réunions d'entreprises, etc ...).
5. Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans création de surface supplémentaire.
6. L'extension mesurée à usage d'annexe ainsi que les annexes non attenantes au bâtiment principal, limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces extensions et annexes ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation.
7. Les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par le public, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

### **III-Sont autorisées sous conditions dans le secteur UF.z2 :**

1. Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitat, de type R+1 au plus, et de bureau, de type R+2 au plus, implantées sur des parcelles :
  - de surface supérieure à 2000 m<sup>2</sup> avec un COS au plus égal à 0,08 pour les constructions individuelles,
  - de surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup> avec un COS au plus égal à 0,08 pour les constructions édifiées sur les lots d'un lotissement.
2. Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel, lorsqu'elles peuvent entrer dans le champ d'application des articles 2 et 26 de la loi du 19 juillet 1976 modifiée.
3. Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitat, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires, pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance, ...).
4. Les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires, pour l'exercice des activités industrielles existantes (restauration d'entreprise, salle de réunions d'entreprises, etc ...).
5. Les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

### **IV - Sont également autorisées dans le secteur tramé les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF 1 sous la condition :**

Pour les terrains couverts par le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre, de respecter les prescriptions édictées dans le P.P.R.i. annexé au dossier.

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

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

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire demi-tour.

#### **II- Accès**

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.

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

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

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

#### **II - Assainissement**

##### **1. Eaux usées**

Respecter les prescriptions du règlement communal applicable portant sur l'assainissement collectif et celles du règlement intercommunal applicable portant sur l'assainissement non collectif, tous deux annexés au PLU.

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

Respecter les prescriptions du règlement communal applicable portant sur les eaux pluviales annexé au PLU.

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 parkings de véhicules automobiles de plus de 20 places doivent être équipés d'un séparateur d'hydrocarbures.

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

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue de toute construction ne doit pas être implantée à moins de 5 m de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou de la limite d'emprise des voies privées.
2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à la catégorie générique de l'outillage, c'est-à-dire les équipements techniques (dispositifs de stockage et distribution de combustibles, pylônes d'éclairage,...), installations abritant le matériel ou l'appareillage (postes de signalisation, sous-stations électriques, centres d'appareillage de télécommunication,...) nécessaires au fonctionnement du chemin de fer.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
4. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle.

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

1. Les bâtiments d'activités peuvent être implantés sur limite séparative, lorsqu'ils ne présentent aucun risque de nuisance pour les activités implantées sur les parcelles voisines.
2. Lorsque les constructions ne sont pas édifiées sur les limites latérales, la distance comptée horizontalement de tout point le plus proche de la limite séparative doit être au moins de 5 m.
3. Une distance inférieure est autorisée pour les équipements techniques relevant de la catégorie générique de l'outillage, telle que définie à l'article UF 6.
4. Une distance supérieure peut être exigée pour les constructions nouvelles, si les conditions de sécurité en matière d'incendie l'exigent.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
6. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 m.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.
3. La hauteur des équipements techniques relevant de la catégorie générique de l'outillage, telle que définie à l'article UF 6, n'est pas réglementée.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux équipements publics (voir définition Section I / I. Rappel paragraphe 3 p.19) ni aux ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. L'architecture contemporaine est autorisée pour toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante.
4. Dans l'hypothèse où la construction projetée est particulièrement visible de la zone urbaine voisine, la construction doit respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site environnant.

#### **ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum : 1 place de stationnement pour 2 employés tout en tenant compte des postes de travail, plus une place supplémentaire pour 20 m<sup>2</sup> de bureaux.
2. Les surfaces de référence sont des Surfaces de Plancher. La valeur obtenue en application du calcul ci-dessus doit être arrondie à l'unité supérieure.

3. Voir paragraphe 6. « Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement » du chapitre I Dispositions générales.

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

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

2. Dans le secteur tramé, clôtures, haies et plantations d'arbres devront être implantées de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

## ZONE UV

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux centres des villages de Eich, de Rech et de Salzbronn où, dans la majeure partie des cas, les constructions sont édifiées en ordre continu, selon les caractéristiques du village lorrain traditionnel.

C'est une zone à vocation dominante d'habitation.

Cette zone est touchée par les crues de la Sarre, telles que définies dans le P.P.R.i. (Plan de Prévention du Risque Inondation) de la Vallée de la Sarre annexé au P.L.U. et par les crues de l'Albe, de la Rose et du Mutterbach telles que définies dans l'Atlas des zones Inondables de l'Albe, de la Rose et du Mutterbach ; elle comprend ainsi :

- **un secteur tramé**, correspondant à une zone à risque important ou modéré d'inondation en zone bâtie, répertoriée dans le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre et dans l'Atlas des zones Inondables de l'Albe, de la Rose et du Mutterbach ; y sont toutefois autorisées les constructions, sous réserve de respecter les prescriptions du P.P.R.i.

- **un secteur UV.w**, soumis à un très fort risque d'inondation et correspondant à la zone orange du P.P.R.i. de la Sarre.

L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans **le secteur UV.w** et **le secteur tramé** indiqués (**risque inondations**) sur les documents graphiques.

La zone UV est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable en mairie ou sur le site internet de la Préfecture. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

#### Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à autorisation.
3. Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :
  - social, scolaire, culturel ou cultuel
  - services techniques publics ou de secours
  - sportif, de détente ou de loisirs
  - santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
  - stationnement ouvert au public.



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

### **I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :**

1. Les établissements et installations industriels destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
2. Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole,
3. L'aménagement de terrains pour le camping,
4. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
5. Les carrières ou décharges,
6. Les dépôts de plus de 10 véhicules neufs ou usagers,
7. Les parcs d'attraction,
8. Les habitations légères de loisirs,
9. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les RD 28 et RD 156f, hors agglomération (au sens de l'article R. 1 du code de la route).

### **II- Sont, en outre, interdits dans le secteur tramé :**

1. pour les terrains couverts par le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre, tout nouvel aménagement ne respectant pas les prescriptions réglementaires du P.P.R.i,
2. pour les terrains non couverts par le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre, mais couverts par l'Atlas des zones Inondables de l'Albe, de la Rose et du Mutterbach, tout nouvel aménagement dont le premier niveau de plancher des bâtiments ne serait pas réalisé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue.

### **III- Sont, en outre, interdits dans le secteur UV.w :**

Les occupations et utilisations des sols interdites par le règlement de la zone orange du P.P.R.i. de la Sarre annexé au dossier de P.L.U.

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

### **I- Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UV 1:**

1. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les constructions à usage d'exploitation agricole à condition qu'il ne s'agisse que de l'extension d'une construction existante.
3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
4. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol mentionnée à l'article UV 1.

**II- Sont également autorisées dans le secteur tramé les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UV 1 sous la condition :**

- pour les terrains couverts par le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre, de respecter les prescriptions édictées dans le P.P.R.i. annexé au dossier
- pour les terrains non couverts par le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre (mais couverts par l'Atlas des zones Inondables de l'Albe, de la Rose et du Mutterbach), que le premier plancher des bâtiments soit réalisé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue.

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

**ARTICLE UV 3 - ACCES ET VOIRIE**

**I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 m d'emprise.
3. Pour les voies à sens unique, la largeur de l'emprise devra être au minimum de 3,50 m.
4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire demi-tour.

**II- Accès**

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

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

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Respecter les prescriptions du règlement communal applicable portant sur l'assainissement collectif et celles du règlement intercommunal applicable portant sur l'assainissement non collectif, tous deux annexés au PLU.

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

Respecter les prescriptions du règlement communal applicable portant sur les eaux pluviales annexé au PLU.

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 parkings de véhicules automobiles de plus de 20 places doivent être équipés d'un séparateur d'hydrocarbures

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

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

Pas de prescription.

## **ARTICLE UV 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 des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (voir définition Section I / I. Rappel paragraphe 3) ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
4. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle.

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

1. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses (plates), du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (voir définition Section I / I. Rappel paragraphe 3) ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Pour les annexes à l'habitation (garages, abris de jardin,...) la distance minimale peut être réduite à 1 m.
4. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 3 m.
2. 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 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.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (voir définition Section I / I. Rappel paragraphe 3) ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
4. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle.

**ARTICLE UV 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (voir définition Section I / I. Rappel paragraphe 3) ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UV 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS****I. Dans les parties construites en ordre continu :**

1. La hauteur des constructions mesurée à l'égout, ne peut être supérieure de plus de un mètre de la hauteur de la construction voisine la plus haute, ou être inférieure de plus de un mètre à la hauteur de la construction voisine la moins élevée.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics (voir définition Section I / I. Rappel paragraphe 3 p.50), ainsi qu'aux ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des service public.

**II. Dans le reste de la zone :**

1. La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 7 m.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses (plates). Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics (voir définition Section I / I. Rappel paragraphe 3), ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

**ARTICLE UV 11 - ASPECT EXTERIEUR****1. Préambule**

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

- Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux équipements publics (voir définition Section I / I. Rappel paragraphe 3) ni aux ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

- La mixité architecture traditionnelle et contemporaine est interdite pour toute nouvelle construction, sauf pour les extensions.

- L'architecture contemporaine est autorisée pour toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante.

## **2. Prescriptions**

### **1° Volumes et toitures**

Exception faite des cas particuliers exposés aux alinéas suivants, seules les toitures à deux pans sont autorisées. Les pentes devront se situer dans la fourchette de celles des constructions contiguës et répondre aux critères de l'architecture traditionnelle.

Les toitures à trois ou quatre pans sont autorisées lorsque :

- la construction est implantée à l'angle de deux voies,
- la construction est implantée en recul par rapport à l'une au moins des limites latérales ou est isolée,
- il s'agit d'une reconstruction à l'identique.

Les toitures à deux pans et pignon à demi-croupe sur rue sont autorisées lorsqu'il s'agit d'une reconstruction à l'identique.

Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées pour les extensions.

Dans le cas d'une architecture contemporaine (reconstruction ou extension) les toitures terrasses (plates) seront végétalisées si non accessibles.

Les lucarnes sont autorisées si leurs dimensions, formes et volumes sont compatibles avec les caractéristiques historiques de la toiture du bâtiment existant ou projeté.

### **2° Eléments de façades - Percements - Fermetures**

Le rythme des percements et leurs proportions devront faire référence à la diversité observée sur les constructions anciennes caractéristiques du bâti traditionnel.

Sont interdites sauf s'il s'agit de restituer l'esprit originel de la construction :

- L'agrandissement en largeur des baies existantes, sauf en cas de transformation d'un appentis ou d'une grange en logements
- Les volets roulants à caissons extérieurs et la suppression des volets bois.
- La mise en peinture ou la destruction des éléments de modénature en bois ou en pierre apparente, tels que les encadrements de baies, les chaînes d'angle, les bandeaux, les corniches, les colombages,
- En façade, les éléments d'architectures en saillie ou en retrait, tels que les balcons, les baignoires en toiture ou les loggias,
- Les ouvertures de grandes dimensions en rez-de-chaussée, sauf pour la création de porche et de commerces. Les façades commerciales devront tenir compte du parcellaire existant (pas de vitrine continue ou de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de plusieurs immeubles voisins) et ne pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du 1<sup>er</sup> étage.

Cet article ne s'applique pas aux extensions d'architecture contemporaine.

### **3° Matériaux et couleurs**

#### Couvertures, dans le périmètre de protection du Monument Historique :

Les toitures à pans seront réalisées soit en tuiles de terre cuite rouge, soit en ardoise naturelle si remplacement d'une toiture en ardoise d'origine.

Pourront être utilisées pour le remplacement des couvertures à faible pente existantes, les feuilles et bandes en zinc ou en cuivre.

#### Couvertures, hors périmètre de protection du Monument Historique :

Pas de prescription.

#### Façades, dans l'ensemble de la zone :

En façade, seuls sont autorisés les enduits composés d'un mélange de chaux et de sable ou ceux s'en rapprochant de par leur teinte et aspect.

Les bardages bois ou métalliques sont autorisés pour les nouvelles constructions et les extensions.

### **4° Implantation par rapport au niveau du sol**

Hors périmètre tramé : afin de respecter la topographie du site et d'éviter d'importants déblais ou remblais, les seuils des accès du rez-de-chaussée des constructions ne devront pas se situer à moins de 0,50 mètre au-dessous ni à plus de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

### **5° Usoirs**

Les usoirs devront rester libres de tout type de clôture.

### **6° Clôtures**

Les clôtures éventuelles seront constituées soit d'un mur plein traité comme celui de la construction à laquelle il se rattache lorsqu'il s'agit d'assurer une continuité du bâti, soit de haies vives.

## **ARTICLE UV 12 - STATIONNEMENT**

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

- maison individuelle	2 emplacements
- logements collectifs	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- par groupe de 4 logements	1 emplacement visiteur, en plus des emplacements nécessaires aux logements créés
- hôtel	0,5 emplacement par chambre
- restaurant	aucun
- commerce de plus de 200 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>

- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 15 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- services recevant du public	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

2. Les surfaces de référence sont des Surfaces de Plancher. La valeur obtenue en application du calcul ci-dessus doit être arrondie à l'unité supérieure.

3. Voir paragraphe 6. « Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement » du chapitre I Dispositions générales.

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les voies et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

2. Dans le secteur tramé, clôtures, haies et plantations d'arbres devront être implantées de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.



## ZONE UX

### CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone est touchée par les crues de la Sarre, telles que définies dans le P.P.R.i. (Plan de Prévention du Risque Inondation) de la Vallée de la Sarre annexé au P.L.U.

Cette zone est impactée par des risques technologiques.

Cette zone comporte 3 secteurs :

- un secteur **UX.z1 grisé**, correspondant à un périmètre rapproché de risque technologique majeur.
- un secteur **UX.z2 grisé**, correspondant à un périmètre éloigné de risque technologique majeur.
- un secteur **tramé**, correspondant à une zone à risque important ou modéré d'inondation en zone bâtie, répertoriée dans le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre; y sont toutefois autorisées les constructions, sous réserve de respecter les prescriptions du P.P.R.i.

L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans le **secteur tramé (risque inondations)** et les **secteurs UX.z1 et UX.z2 grisés (risque technologique)** indiqués sur les documents graphiques.

La zone UX est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable en mairie ou sur le site internet de la Préfecture. 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

#### I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à autorisation.

#### II- Zones de bruit

Les constructions à usage d'habitation situées dans les couloirs de bruit des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit, RD661, doivent respecter les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

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

### **I. Sont interdits sur l'ensemble de la zone :**

1. Les constructions à usage:

- de commerce,
- d'artisanat,
- d'exploitation agricole,
- de loisirs.

2. L'aménagement de terrains pour le camping,

3. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,

4. Les installations de traitement des ordures ménagères,

5. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,

6. Les parcs d'attraction,

7. Les carrières ou décharges,

8. Les habitations légères de loisirs,

9. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur la, RD661 hors agglomération (au sens de l'article R. 1 du code de la route).

### **II- Sont, en outre, interdits dans le secteur UX.z1 grisé :**

1. La création de locaux habités.

### **III- Sont, en outre, interdits dans le secteur UX.z2 grisé :**

1. Les constructions ou les extensions d'établissements recevant du public des 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories définies par les articles GN1 et GN2 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public.

2. Les constructions d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R. 122-2 du code de la construction et de l'habitat.

### **IV- Sont, en outre, interdits dans le secteur tramé :**

Pour les terrains couverts par le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre, tout nouvel aménagement ne respectant pas les prescriptions réglementaires du P.P.R.i.

### **V- Sont, en outre, interdits dans le secteur grisé :**

Les installations relevant de l'application de l'article 5 de la Directive Européenne n°82501 C.E.E. du 24 juin 1982, concernant les risques d'accidents majeurs relatifs à certaines activités industrielles.

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

### **I - Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UX 1:**

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activité auxquelles elles sont liées.
2. Les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, fumées, ...) incompatibles avec le caractère des quartiers voisins.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise dans la zone.
4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX 1 à condition :
  - a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités d'une superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup>.
  - b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrain inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
5. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas une occupation ou une utilisation du sol mentionnée à l'article UX 1.

### **II-Sont autorisées sous conditions dans le secteur UX.z1 :**

1. Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendre les distances d'isolement, ou pour les activités voisines qui concourent à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement.
2. L'extension mesurée des constructions à usage industriel pour les activités industrielles existantes ne générant pas les distances d'isolement.
3. Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitat, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires, pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance, ...).
4. Les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires, pour l'exercice des activités industrielles existantes (restauration d'entreprise, salle de réunions d'entreprises, etc.).
5. Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans création de surface supplémentaire.
6. L'extension mesurée à usage d'annexe ainsi que les annexes non attenantes au bâtiment principal, limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces extensions et annexes ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation.

7. Les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par le public, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

8. L'extension mesurée des constructions à usage agricole.

### **III-Sont autorisées sous conditions dans le secteur UX.z2 :**

1. Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitat, de type R+1 au plus, et de bureau, de type R+2 au plus, implantées sur des parcelles :  
de surface supérieure à 2000 m<sup>2</sup> avec un COS au plus égal à 0,08 pour les constructions individuelles,

de surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup> avec un COS au plus égal à 0,08 pour les constructions édifiées sur les lots d'un lotissement.

2. Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel, lorsqu'elles peuvent entrer dans le champ d'application des articles L511-2 et L514-4 du Code de l'Environnement.

3. Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitat, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires, pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance, ...).

4. Les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires, pour l'exercice des activités industrielles existantes (restauration d'entreprise, salle de réunions d'entreprises, etc.).

5. Les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

### **IV - Sont également autorisées dans le secteur tramé les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX 1 sous la condition :**

- pour les terrains couverts par le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre, de respecter les prescriptions édictées dans le P.P.R.i. annexé au dossier.

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

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

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 12 m d'emprise.

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **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 m.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Respecter les prescriptions du règlement communal applicable portant sur l'assainissement collectif et celles du règlement intercommunal applicable portant sur l'assainissement non collectif, tous deux annexés au PLU.

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

Respecter les prescriptions du règlement communal applicable portant sur les eaux pluviales annexé au PLU.

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.

Les parkings de véhicules automobiles de plus de 20 places doivent être équipés d'un séparateur d'hydrocarbures.

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

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, toute construction nouvelle ou extension doit être implantée avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle.

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

1. Aucun bâtiment ne peut être implanté à moins de 20 m de la limite de la zone.
2. Cette distance est ramenée à 10 m pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux ou de services.
3. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses (plates), du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 m.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
5. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 m.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle.

**ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 25 % de la surface du terrain.

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

Pas de prescription.

### **ARTICLE UX 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.
2. Les façades de tous les bâtiments sont obligatoirement "finies" : les matériaux destinés à être enduits ou revêtus ne doivent rester bruts.
3. Il en va de même pour les abords et l'ensemble des espaces libres qui doivent être "finis" : il n'est pas toléré de laisser un terrain non entretenu ou des dépôts en plein air qui ne soient aménagés ou entretenus.
4. Les enduits, peintures, vernis et autres revêtements doivent être régulièrement entretenus et nettoyés, de façon à offrir en permanence un aspect propre, net, harmonieux, créant ainsi un cadre de travail psychologiquement agréable aux salariés des entreprises.
5. Il est porté une attention toute particulière aux couleurs, qui peuvent être vives, et aux clôtures, pour lesquelles on veillera à éviter un aspect trop rébarbatif.

### **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. Voir paragraphe 6. « Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement » du chapitre I Dispositions générales.

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

1. Les surfaces libres de constructions, ainsi que les aires de stationnements doivent être plantés ou aménagés.
2. Les aires de stockage ou les dépôts en plein air doivent être proprement aménagés, organisés et entretenus. Si leur aspect le nécessite (vieilles ferrailles ou carcasses de voitures), ils doivent être entourés d'une ceinture plantée dense et persistante formant écran, d'une épaisseur minimum de 10 m.
3. Le dossier de permis de construire devra comporter un plan de plantations (conifères persistants, feuillus de haute tige, arbustes selon les cas).

4. Il est notamment exigé que toute nouvelle construction soit subordonnée à la plantation d'un écran boisé d'une épaisseur minimum de 10 m le long de la limite du terrain en périphérie de la zone UX.

5. L'ensemble des voies et circulations intérieures est, autant que faire se peut, à border de plantations, de même que le maximum possible aux abords immédiats des bâtiments.



## ZONE UY

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités artisanales, commerciales et industrielles, excluant les bureaux non liés à une activité artisanale, commerciale ou industrielle autorisée dans la zone.

Cette zone est touchée par les crues de la Sarre, telles que définies dans le P.P.R.i. (Plan de Prévention du Risque Inondation) de la Vallée de la Sarre annexé au P.L.U.

Cette zone est partiellement impactée par des risques technologiques.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- un secteur UY.a, correspondant à la zone commerciale des “anciennes casernes”,
- un secteur UY.b, correspondant à la zone d’activité artisanale “sud”,
- un secteur UY.p, correspondant à la halte fluviale et aux activités propres Voies navigables de France,
- un secteur tramé UY.w, soumis à un très fort risque d’inondation et correspondant à la zone orange du P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre,
- un secteur grisé UY.pz1, correspondant à un périmètre rapproché de risque technologique majeur,
- un secteur grisé UY.pz2, correspondant à un périmètre éloigné de risque technologique majeur,
- un secteur tramé, correspondant à une zone à risque important ou modéré d’inondation en zone bâtie, répertoriée dans le P.P.R.i.; y sont toutefois autorisées les constructions, sous réserve de respecter les prescriptions du P.P.R.i.

L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans le secteur tramé et dans les secteurs UY.w tramés, UY.pz1 et UY.pz2 grisés indiqués sur les documents graphiques.

La zone UY est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable en mairie ou sur le site internet de la Préfecture. 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

#### I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à autorisation.

#### II- Zones de bruit

Les constructions à usage d’habitation situées dans les couloirs de bruit des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit, RD661, doivent respecter les arrêtés

préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

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

### **I. Sont interdits sur l'ensemble de la zone :**

1. Les constructions à usage:
  - d'exploitation agricole,
  - de loisirs.
  - de bureaux non liés aux activités artisanales, commerciales ou industrielles
2. L'aménagement de terrains pour le camping,
3. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
4. Les installations de traitement des ordures ménagères,
5. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
6. Les parcs d'attraction,
7. Les carrières ou décharges,
8. les habitations légères de loisirs,
9. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur la RD661 hors agglomération (au sens de l'article R. 1 du code de la route).

### **II- Sont, en outre, interdits dans le secteur tramé :**

Pour les terrains couverts par le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre, tout nouvel aménagement ne respectant pas les prescriptions réglementaires du P.P.R.i.

### **III- Sont, en outre, interdits dans le secteur grisé :**

Les installations relevant de l'application de l'article 5 de la Directive Européenne n° 82501 C.E.E. du 24 juin 1982, concernant les risques d'accidents majeurs relatifs à certains établissements publics

### **IV - Sont, en outre, interdits dans le secteur UY.w :**

Les occupations et utilisations des sols interdites par le règlement de la zone orange du P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre annexé au dossier.

### **V - Sont, en outre, interdits dans le secteur UY.pz1 :**

La création de locaux habités ou occupés.

**VI - Sont, en outre, interdits dans le secteur UY.pz2 :**

1. Les constructions ou les extensions d'établissements recevant du public des 1<sup>ère</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> catégories définies par les articles GN1 et GN2 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public.
2. Les constructions d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R.122-2 du code de la construction et de l'habitat.

**ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS****I - Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UY 1:**

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments d'activité auxquelles elles sont liées et qu'elles aient une superficie maximale de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
2. Les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, fumées, ...) incompatibles avec le caractère des quartiers voisins.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise dans la zone.
4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UY 1 à condition que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrain inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
5. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas une occupation ou une utilisation du sol mentionnée à l'article UY 1.

**II- Sont autorisées sous conditions dans le secteur UY.w :**

Les occupations et utilisations des sols autorisées sous conditions par le règlement de la zone orange du P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre annexé au dossier.

**III- Sont autorisées sous conditions dans le secteur UY.pz1 :**

1. Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendre les distances d'isolement, ou pour les activités voisines qui concourent à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement.
2. L'extension mesurée des constructions à usage industriel pour les activités industrielles existantes ne générant pas les distances d'isolement.

3. Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitat, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires, pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance, ...).
4. Les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires, pour l'exercice des activités industrielles existantes (restauration d'entreprise, salle de réunions d'entreprises, etc.).
5. Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans création de surface supplémentaire.
6. L'extension mesurée à usage d'annexe ainsi que les annexes non attenantes au bâtiment principal, limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces extensions et annexes ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation.
7. Les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par le public, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
8. L'extension mesurée des constructions à usage agricole.

#### **IV-Sont autorisées sous conditions dans le secteur UY.pz2 :**

1. Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitat, de type R+1 au plus, et de bureau, de type R+2 au plus, implantées sur des parcelles :
  - de surface supérieure à 2000 m<sup>2</sup> avec un COS au plus égal à 0,08 pour les constructions individuelles,
  - de surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup> avec un COS au plus égal à 0,08 pour les constructions édifiées sur les lots d'un lotissement.
2. Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel, lorsqu'elles peuvent entrer dans le champ d'application des articles 2 et 26 de la loi du 19 juillet 1976 modifiée.
3. Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitat, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires, pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance, ...).
4. Les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires, pour l'exercice des activités industrielles existantes (restauration d'entreprise, salle de réunions d'entreprises, etc.).
5. Les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

#### **V - Sont également autorisées dans le secteur tramé les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UY 1 sous la condition :**

- pour les terrains couverts par le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre, de respecter les prescriptions édictées dans le P.P.R.i. annexé au dossier.

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

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

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 m d'emprise.
3. Pour les voies à sens unique, la largeur de la chaussée devra être de 3,50 m minimum.
4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **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 m.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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

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

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

#### **II - Assainissement**

##### **1. Eaux usées**

Respecter les prescriptions du règlement communal applicable portant sur l'assainissement collectif et celles du règlement intercommunal applicable portant sur l'assainissement non collectif, tous deux annexés au PLU.

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

Respecter les prescriptions du règlement communal applicable portant sur les eaux pluviales annexé au PLU.

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.

Les parkings de véhicules automobiles de plus de 20 places doivent être équipés d'un séparateur d'hydrocarbures.

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

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UY 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 toute construction nouvelle et extension doit être implantée avec un retrait minimum de 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile.

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

3. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle.

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

1. La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses (plates), du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

2. **Dans le secteur UY.a**, un recul minimum de 20 m sera observé entre toute construction et la limite de la zone UB voisine.

3. **Dans le secteur UY.b**, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses (plates), du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

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

5. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 m.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle.

**ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 20 m
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE UY 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.
2. Les façades de tous les bâtiments sont obligatoirement "finies" : les matériaux destinés à être enduits ou revêtus ne doivent pas rester bruts.
3. Il en va de même pour les abords et l'ensemble des espaces libres qui doivent être "finis" : il n'est pas toléré de laisser un terrain non entretenu ou des dépôts en plein air qui ne soient aménagés ou entretenus.
4. Les enduits, peintures, vernis et autres revêtements doivent être régulièrement entretenus et nettoyés, de façon à offrir en permanence un aspect propre, net, harmonieux, créant ainsi un cadre de travail psychologiquement agréable aux salariés des entreprises.
5. Il est porté une attention toute particulière aux couleurs, qui peuvent être vives, et aux clôtures, pour lesquelles on veillera à éviter un aspect trop rébarbatif.

### **ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. Voir paragraphe 6. « Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement » du chapitre I Dispositions générales.

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

1. Les surfaces libres de constructions, ainsi que les aires de stationnements doivent être plantés ou aménagés.
2. Les aires de stockage ou les dépôts en plein air doivent être proprement aménagés, organisés et entretenus. Si leur aspect le nécessite (vieilles ferrailles ou carcasses de voitures), ils doivent être entourés d'une ceinture plantée dense et persistente formant écran, d'une épaisseur minimum fixée au cas par cas.
3. Le dossier de permis de construire devra comporter un plan de plantations (conifères persistants, feuillus de haute tige, arbustes selon les cas).



**III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **ZONE 1 AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

Cette zone sera urbanisée dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et en accord avec la municipalité.

La zone 1AU est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable en mairie ou sur le site internet de la Préfecture. 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.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- un secteur **1AU<sub>p</sub>**, correspondant à un secteur où les constructions peuvent être réalisées au cou par coup.

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

#### **Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à autorisation.
3. Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :
  - social, scolaire, culturel ou cultuel
  - services techniques publics ou de secours
  - sportif, de détente ou de loisirs
  - santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
  - stationnement ouvert au public.

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

#### **Sont interdits sur l'ensemble de la zone :**

1. Les établissements et installations de toute nature destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
2. Les constructions à usage d'activité :
  - industrielle,

- agricole,
- forestière.

3. Les dépendances et annexes des habitations abritant des animaux tels que volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques ainsi que l'élevage de ces animaux même de type familial.

5. Les carrières.

6. Les habitations légères.

7. L'aménagement de terrains pour le camping.

8. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

9. Les dépôts ou décharges de toute nature,

10. Les dépôts de plus de 10 véhicules neufs ou usagers,

11. Les habitations légères de loisirs,

12. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les RD 28 et RD 156f, hors agglomération (au sens de l'article R. 1 du code de la route).

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

##### **I - Excepté dans le secteur 1AU.p, les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1 sont admises sous conditions :**

- qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble.
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés.
- qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Toutefois, peuvent faire l'objet de construction au coup par coup, les délaissés de zone.

La construction d'équipements publics ou à usage collectif au coup par coup est autorisée.

##### **II - Sur l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions :**

1. Les constructions à usage d'artisanat, de commerce et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone.

3. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition que la nouvelle affectation soit compatible avec le caractère de la zone.

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

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

#### **I - Voirie**

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

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 m d'emprise.

3. Pour les voies à sens unique, la largeur de la chaussée devra être au minimum de 3,50m.

4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

5. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 m 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 m.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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

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

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

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

## **II - Assainissement**

### **1. Eaux usées**

Respecter les prescriptions du règlement communal applicable portant sur l'assainissement collectif et celles du règlement intercommunal applicable portant sur l'assainissement non collectif, tous deux annexés au PLU.

### **2. Eaux pluviales**

Respecter les prescriptions du règlement communal applicable portant sur les eaux pluviales annexé au PLU.

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 parkings de véhicules automobiles de plus de 20 places doivent être équipés d'un séparateur d'hydrocarbures.

## **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

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

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

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale projetée doit être implantée dans une bande comprise entre 5 et 15 m à compter de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

2. Les constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> ne pourront être édifiées à l'avant des constructions principales.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (voir définition Section I / I. Rappel paragraphe 3) ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que la bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses (plates), du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Pour les annexes à l'habitation (garages, abris de jardin,...) la distance minimale peut être réduite à 1 m.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (voir définition Section I / I. Rappel paragraphe 3) ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance égale à la moitié de la hauteur sous égout, ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses (plates), du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 3 m.
2. 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 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.
3. Cet article ne s'applique pas Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (voir définition Section I / I. Rappel paragraphe 3) ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

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

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 m.  
La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses (plates).
2. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. Cet article ne s'applique pas Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (voir définition Section I / I. Rappel paragraphe 3) ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

### **1. Préambule**

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

3. Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux équipements publics (voir définition Section I / I. Rappel paragraphe 3) ni aux ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **2. Prescriptions**

#### **1° Volumes et toitures**

Pour les toitures à pans, l'angle formé par la toiture des constructions principales et le plan horizontal doit être compris entre 25° et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées pour la construction principale et pour les extensions, elles seront végétalisées si elles ne sont pas accessibles.

#### **2° Eléments de façades - Percements - Fermetures**

Les murs séparatifs et les murs aveugles et pignons apparents doivent être traités avec soin.

#### **3° Matériaux et couleurs**

Les teintes primaires sont interdites aussi bien pour les façades des bâtiments principaux que pour celles des annexes et des clôtures.

#### **4° Implantation par rapport au niveau du sol**

Hors périmètre tramé : afin de respecter la topographie du site et d'éviter d'importants déblais ou remblais, les seuils des accès du rez-de-chaussée des constructions ne devront pas se situer à moins de 0,50 mètre au-dessous ni à plus de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

#### **5° Clôtures**

Les clôtures en façade sur rue ne devront pas excéder une élévation de 1,20 m.

**ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT**

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

- maison individuelle	2 emplacements
- logements collectifs	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- par groupe de 4 logements	1 emplacement visiteur, en plus des emplacements nécessaires aux logements créés
- hôtel	0,5 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup> de salle.
- commerce de plus de 200 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 15 places
- bureaux,	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- services recevant du public	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

2. Les surfaces de référence sont des Surfaces de Plancher. La valeur obtenue en application du calcul ci-dessus doit être arrondie à l'unité supérieure.

3. Voir paragraphe 6. « Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement » du chapitre I Dispositions générales.

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

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Une superficie minimale de 40% sera consacrée aux espaces verts.



## ZONE 1 AUY

### CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone sera urbanisée dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et en accord avec la municipalité.

Cette zone comprend le secteur suivant :

- un secteur 1 AUY.h, correspondant à l'ancien haras des Ducs de Lorraine avec une qualité patrimoniale à préserver.

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

#### I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à autorisation.

#### II- Zones de bruit

Les constructions à usage d'habitation situées dans les couloirs de bruit des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit, RD656, doivent respecter les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

### ARTICLE 1 AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### I. Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à usage :
  - d'exploitation agricole,
  - d'exploitation forestière.
  - de bureaux non liés aux activités artisanales, commerciales ou industrielles.
2. Les aires de jeux et de sports,
3. Les parcs d'attraction,
4. Les habitations légères de loisirs.
5. Les dépôts de plus de 10 véhicules neufs ou usagers,

6. L'aménagement de terrains de camping et de caravanage.
7. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
8. Les abris de jardin.
9. Les carrières ou décharges.
10. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur la RD656, RD28 et RD156F, hors agglomération (au sens de l'article R. 1 du code de la route).

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

##### **I - Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article 1 AUY 1:**

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments d'activité auxquelles elles sont liées et qu'elles aient une superficie maximale de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
2. Les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial à condition :
  - a) qu'elles soient compatibles avec la vocation principale de la zone,
  - b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

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

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

###### **I - Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 10 m d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

###### **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 m.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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

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

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

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

#### **II - Assainissement**

##### **1. Eaux usées**

Respecter les prescriptions du règlement communal applicable portant sur l'assainissement collectif et celles du règlement intercommunal applicable portant sur l'assainissement non collectif, tous deux annexés au PLU.

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

Respecter les prescriptions du règlement communal applicable portant sur les eaux pluviales annexé au PLU.

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 parkings de véhicules automobiles de plus de 20 places doivent être équipés d'un séparateur d'hydrocarbures.

#### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

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

Pas de prescription.

**ARTICLE 1 AUY 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 toute construction nouvelle et extension doit être implantée avec un retrait minimum de 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Hors agglomération, les constructions ou leurs extensions édifiées le long des RD656, RD661 doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :
  - constructions à usage d'habitation : 35 m comptés depuis l'axe médian de la voie.
  - autres occupations admises dans la zone : 25 m comptés depuis l'axe médian de la voie
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses (plates), du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 m.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance de 5 m minimum.

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

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

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 20 m.

2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

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

2. Les façades de tous les bâtiments sont obligatoirement "finies" : les matériaux destinés à être enduits ou revêtus ne doivent rester bruts.

3. Il en va de même pour les abords et l'ensemble des espaces libres qui doivent être "finis" : il n'est pas toléré de laisser un terrain non entretenu ou des dépôts en plein air qui ne soient aménagés ou entretenus.

4. Il est porté une attention toute particulière aux couleurs, qui peuvent être vives, et aux clôtures, pour lesquelles on veillera à éviter un aspect trop rébarbatif.

5. Dans le secteur 1AUYh correspondant à l'ancien haras des Ducs de Lorraine :

- les démolitions des bâtiments et les modifications de leur volumétrie sont interdites.
- les modifications de percements ne seront autorisées que si les nouvelles ouvertures respectent l'esprit des bâtisses de volumétrie similaires du XVIIIème siècle.
- la couverture sera réalisée en tuiles de terre cuite plates dites « queue de castor » (« Biberschwanz »).
- La démolition des murs de clôture est interdite, toutefois, en cas de nécessité s'ils devaient être démolis ils devront être reconstruits au même emplacement et à l'identique.

#### **ARTICLE 1 AUY 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité :

3. Voir paragraphe 6. « Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement » du chapitre I Dispositions générales.

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

1. Les surfaces libres de constructions et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. Les aires de stockage ou les dépôts en plein air doivent être proprement aménagés, organisés et entretenus. Si leur aspect le nécessite (vieilles ferrailles ou carcasses de voitures), elles doivent être entourées d'une ceinture plantée dense et persistante formant écran, d'une épaisseur minimum fixée au cas par cas.
3. Le dossier de permis de construire devra comporter un plan de plantations (conifères persistants, feuillus de haute tige, arbustes selon les cas).
4. Dans le secteur 1AUYh correspondant à l'ancien haras des Ducs de Lorraine, et plus particulièrement le long du canal de la Sarre, les arbres existants et les espaces verts existants doivent être préservés. Si l'état sanitaire des arbres justifie leur abattage, ils seront replantés.

## **ZONE 2 AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

Toutes les occupations du sol y sont interdites afin de préserver la valeur agricole des terrains jusqu'à son équipement.

Cette zone pourra être mise en œuvre après modification ou révision du P.L.U.

Cette zone est touchée par les crues de la Sarre, telles que définies dans le P.P.R.i. (Plan de Prévention du Risque Inondation) de la Vallée de la Sarre annexé au P.L.U. et par les crues de l'Albe, de la Rose et du Mutterbach, telles que définies dans l'Atlas des zones Inondables de l'Albe, de la Rose et du Mutterbach.

La zone 2AU est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable en mairie ou sur le site internet de la Préfecture. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

#### **Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

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

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

II- Sont également interdits :

1. Le changement d'affectation des constructions existantes.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement et notamment les carrières.
3. Les décharges et installations de traitements des ordures ménagères.

### **ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

I- Sont admis les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**II - Sont également autorisées dans le secteur tramé les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 1 sous la condition :**

- pour les terrains couverts par le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre, de respecter les prescriptions édictées dans le P.P.R.i. annexé au dossier
- pour les terrains non couverts par le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre (mais couverts par l'Atlas des zones Inondables de l'Albe, de la Rose et du Mutterbach), que le premier plancher des bâtiments soit réalisé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue.

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

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

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

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

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

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

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



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

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

**ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

**ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

**IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

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

Cette zone est touchée par les crues de la Sarre, telles que définies dans le P.P.R.i. (Plan de Prévention du Risque Inondation) de la Vallée de la Sarre annexé au P.L.U. et par les crues de l'Albe, de la Rose et du Mutterbach telles que définies dans l'Atlas des zones Inondables de l'Albe, de la Rose et du Mutterbach.

Cette zone est impactée par des risques technologiques.

Elle est concernée en partie par le passage d'une **canalisation de transport de gaz naturel**. Des servitudes d'utilité publique (S.U.P.) ont été instituées dans les zones d'effets létaux générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur cette canalisation. Les pièces n°10 « Liste des S.U.P. » et n°11 « Plan des S.U.P. » du présent P.L.U. sont à consulter pour toute demande d'autorisation située, même partiellement, à l'intérieur de la zone d'effets létaux du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R555-39 du Code de l'Environnement.

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

#### **I - Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à autorisation.

#### **II- Zones de bruit**

Les constructions à usage d'habitation situées dans les couloirs de bruit des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit (RD656, RD661 et RD28) doivent respecter les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

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

#### **I. Sont interdits sur l'ensemble de la zone :**

1. Les activités industrielles, artisanales, de bureau ou de services et de commerce, non liées aux activités agricoles,
2. Les dépôts de véhicules,
3. Les constructions à usage hôtelier et de restauration.

4. Les carrières

5. Les occupations et utilisations du sol nécessitant la création d'un accès nouveau sur les RD656, RD661 ainsi que sur les RD 28 et RD 156f.

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

### **I - Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article A 1:**

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances sont comptées à partir des limites des zones urbaines et d'urbanisation futures (U, UX, 1AU, 1AUX, 2AU).

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'une exploitation agricole.

3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances sont comptées à partir des limites des zones urbaines et d'urbanisation futures (U, UX, 1AU, 1AUX, 2AU).

4. A condition d'être liées à une exploitation agricole et situées à proximité de bâtiments agricoles, les constructions à usage de :

- haras,
- centre équestre,
- ferme pédagogique.

5. La réfection, l'adaptation ou l'extension mesurée des constructions existantes, en cas de changement de destination, pour les usages de :

- gîte rural,
- ferme auberge,
- centre équestre,
- artisanat d'art.

6. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation des carrières.

7. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

8. Les décharges, les déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le Schéma Départemental d'Élimination des Déchets.

9. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas une occupation ou une utilisation du sol mentionnée à l'article A 1.

10. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 m de la lisière des forêts soumises au régime du Code Forestier et des espaces boisés classés.

**II - Sont également autorisées dans le secteur tramé les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 1 sous la condition :**

- pour les terrains couverts par le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre, de respecter les prescriptions édictées dans le P.P.R.i. annexé au dossier
- pour les terrains non couverts par le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre (mais couverts par l'Atlas des zones Inondables de l'Albe, de la Rose et du Mutterbach), que les aménagements projetés ne soient pas susceptibles de faire obstacle au libre écoulement des crues.

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

**ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

**I - Voirie**

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.

**II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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

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

**I - Eau potable**

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

## **II - Assainissement**

### **1. Eaux usées**

Respecter les prescriptions du règlement communal applicable portant sur l'assainissement collectif et celles du règlement intercommunal applicable portant sur l'assainissement non collectif, tous deux annexés au PLU.

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

### **2. Eaux pluviales**

Respecter les prescriptions du règlement communal applicable portant sur les eaux pluviales annexé au PLU.

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.

Les parkings de véhicules automobiles de plus de 20 places doivent être équipés d'un séparateur d'hydrocarbures.

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

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée au delà des marges de recul indiquées ci-après :

RD656, RD661 : 35 m comptés depuis l'axe de la voie,

RD 28 : 25 m comptés depuis l'emprise de la voie,

RD 156f : 20 m comptés depuis l'emprise de la voie,

Voies Communales et voie de desserte : 15 m comptés depuis l'emprise de la voie.

2. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses (plates), du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

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

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 10 m.

2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

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

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

2. Les façades de tous les bâtiments sont obligatoirement "finies" : les matériaux destinés à être enduits ou revêtus ne doivent rester bruts.

3. Les enduits, peintures, vernis et autres revêtements doivent être régulièrement entretenus et nettoyés, de façon à offrir en permanence un aspect propre, net, harmonieux.

4. Il est porté une attention toute particulière aux couleurs, qui peuvent être vives, et aux clôtures, pour lesquelles on veillera à éviter un aspect trop rébarbatif.

#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

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

Pas de prescription.



**V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## ZONE N

### 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, soit de par leur caractère inondable.

Cette zone est touchée par les crues de la Sarre, telles que définies dans le P.P.R.i. (Plan de Prévention du Risque Inondation) de la Vallée de la Sarre annexé au P.L.U. et par les crues de l'Albe de la Rose et du Mutterbach telles que définies dans l'Atlas des zones Inondables de l'Albe, de la Rose et du Mutterbach.

Cette zone est impactée par des risques technologiques.

Elle est concernée en partie par le passage d'une **canalisation de transport de gaz naturel**. Des servitudes d'utilité publique (S.U.P.) ont été instituées dans les zones d'effets létaux générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur cette canalisation. Les pièces n°10 « Liste des S.U.P. » et n°11 « Plan des S.U.P. » du présent P.L.U. sont à consulter pour toute demande d'autorisation située, même partiellement, à l'intérieur de la zone d'effets létaux du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R555-39 du Code de l'Environnement.

Cette zone comprend les secteurs suivants:

- un secteur **N.h**, dans lequel l'urbanisation existante ne doit pas être étendue,
- un secteur **N.hp** correspondant au périmètre de protection de la source minérale de Salzbronn.
- un secteur **N.d**, correspondant à des aménagements et installations publiques d'intérêt collectif.
  - un secteur **N.df** dédié à l'activité funéraire.
- un secteur **N.j**, destiné à la protection des jardins.
- un secteur **grisé N.z1**, correspondant à un périmètre rapproché de risque technologique majeur,
- un secteur **grisé N.z2**, correspondant à un périmètre éloigné de risque technologique majeur,
- un **secteur tramé** correspondant à une zone à risque important ou modéré d'inondation répertoriée dans le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre annexé au P.L.U. et dans l'Atlas des zones Inondables de l'Albe, de la Rose et du Mutterbach; y sont toutefois autorisées les constructions, sous réserve de respecter les prescriptions édictées aux articles N1 et suivants.

L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres d'isolement des installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que dans le **secteur tramé (risque inondations) et les secteurs grisés N.z1 et N.z2 (risque technologique)** indiqués sur les documents graphiques.

La zone N est également concernée en quasi totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable en mairie ou sur le site internet de la Préfecture. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

### **Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à autorisation.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

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

Sur l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises à l'article N 2.

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

### **I - Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article N 1 :**

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la reconstruction à l'identique ou l'extension à condition qu'elle soit strictement limitée.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Les équipements publics d'intérêt général à condition que leurs dimensions soient compatibles avec le caractère de la zone.
4. Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
5. Les décharges, les déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le Schéma Départemental d'Élimination des Déchets.
6. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou aux équipements d'intérêt communal.
7. Les constructions autorisées ci-dessus, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 m de la lisière des forêts soumises au régime forestier.

### **II - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur N.d :**

1. Les aménagements et installations publiques d'intérêt collectif.

Dans le secteur N.df :

2. L'aménagement d'équipements funéraires publics ou privés ainsi que les constructions afférentes à leur fonctionnement.
3. Les constructions à vocation commerciale en lien avec l'activité funéraire.

**III - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur N.h :**

1. Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des constructions et installations existantes à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone.
2. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone.

**IV - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur N.j :**

Les abris de jardins dont l'emprise est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

**V - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur N.hp :**

Les occupations et utilisations du sol admises aux paragraphes I et III de cet article, ainsi que l'exploitation du sol et du sous-sol, à condition qu'elles n'induisent pas directement ou indirectement des risques pour la conservation et l'exploitation de la source minérale de Salzbronn.

**VI- Sont, en outre, interdits dans le secteur N.z1 :**

1. La création de locaux habités ou occupés.

**VII- Sont, en outre, interdits dans le secteur N.z2 :**

1. Les constructions ou les extensions d'établissements recevant du public des 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories définies par les articles GN1 et GN2 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public.
2. Les constructions d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R.122-2 du code de la construction et de l'habitat.

**VIII - Sont également autorisées dans le secteur tramé les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 1 sous la condition :**

- pour les terrains couverts par le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre, de respecter les prescriptions édictées dans le P.P.R.i. annexé au dossier
- pour les terrains non couverts par le P.P.R.i. de la Vallée de la Sarre (mais couverts par l'Atlas des zones Inondables de l'Albe, de la Rose et du Mutterbach), que les aménagements projetés ne soient pas susceptibles de faire obstacle au libre écoulement des crues.

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

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

### ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. A l'exception du **secteur N.d et N.df**, les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :

RD656, RD661: 35 m comptés depuis l'axe de la voie,

RD 28 : 25 m comptés depuis l'emprise de la voie,

RD 156f : 20 m comptés depuis l'emprise de la voie,

Voies Communales et voie de desserte : 15 m comptés depuis l'emprise de la voie.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses (plates), du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

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

Pas de prescription.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des annexes à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 20 m<sup>2</sup>.
2. Dans le secteur N.df, l'emprise au sol cumulée des constructions ne pourra être supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

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

1. Pour les constructions annexes et les dépendances, la hauteur de la construction projetée est fixée à 3 m.
2. Dans le secteur N.df, la hauteur maximale des constructions est fixée à 5,00 m.
3. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses (plates).
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux installations d'intérêt collectif.

**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.

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

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

1. Sont interdites les plantations qui seraient en contradiction avec la réglementation des boisements soumis au régime forestier.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

## ANNEXES

### 1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

#### Article L.230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

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

#### Article L.230-2

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

#### Article L.230-3

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

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

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

en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

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

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

#### Article L.230-4

Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

#### Article L.230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### Article L.230-6

Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre".



## 2. Définition des espaces boisés classés

### Article L.130-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier, ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.