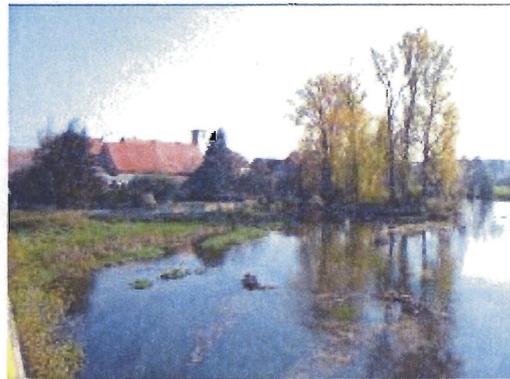


Commune de SARREWERDEN



PLAN LOCAL D'URBANISME



D

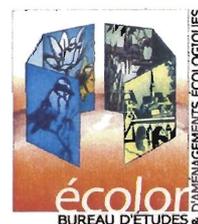
REGLEMENT

Approuvé par DCM du :

12 JUIL. 2010


Le Maire
TAECH Jean Joseph

Affaire suivie par :
Nathalie GOUGELIN



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.
- ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
- ARTICLE 3 - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE
- ARTICLE 4 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES
- ARTICLE 5 - LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	U	7
CHAPITRE II	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	UX	30
CHAPITRE III	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	IAU	36
CHAPITRE IV	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	2AU	42

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	A	47
CHAPITRE II	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	N	52

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PROFES A

PROFES A

ARTICLE I

- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SARREWERDEN et se substitue au règlement du Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 7 mars 1983. Cette commune résulte de la fusion des communes de Bischtroff-sur-Sarre, Zollingen et Sarrewerden.

ARTICLE II

- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

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

La **zone urbanisée U** constituée par les secteurs suivants :

Ua : le secteur de bâti ancien

Ub : le secteur de bâti récent

Ui : le secteur urbanisé inondable

UX : la zone artisanale, comprenant deux secteurs
UXa le secteur existant et **UXb** le secteur à développer, ils se différencient par les hauteurs maximales autorisées pour les bâtiments.

La **zone à urbaniser AU** constituée par les zones et secteurs suivants :

IAU : la zone à urbaniser à court terme

2AU : la zone à urbaniser à long terme

2AUh : le secteur à urbaniser à long terme susceptible d'accueillir un complexe hôtelier type « relais et châteaux »

II - LES ZONES NATURELLES

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

la **zone agricole A** et les secteurs qui la constituent :

A : le secteur agricole

Ae : le secteur agricole susceptible d'abriter des éoliennes

la zone naturelle **N** et les secteurs qui la constituent :

- N** : la zone naturelle à préserver
- Nd** : de petits secteurs d'urbanisation limitée
- Nj** : les secteurs de jardins à l'arrière des parcelles.
- Nv** : les secteurs de vergers
- NL** : les secteurs de loisirs,
- Ni** : le secteur inondable lié à la Sarre
- Nf** : le secteur couvert par la forêt,

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

ARTICLE III **- PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS** **EXISTANTES**

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

Après la destruction par un sinistre d'un bâtiment légalement édifié, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment d'une même destination, d'une surface de plancher développé hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

ARTICLE IV **- PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT** **ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION** **ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES**

ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

- . L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites.
- . L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

ARTICLE V
- LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR
DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU
SOL SUIVANTES :

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'habitation et leurs dépendances
- . à l'hébergement hôtelier
- . aux bureaux
- . au commerce
- . à l'artisanat
- . à l'industrie
- . à la fonction d'entrepôt.
- . à l'exploitation agricole ou forestière

2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- . soumises à déclaration
- . soumises à autorisation

4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes
- . les affouillements et exhaussements du sol
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- . les aires de stationnement ouvertes au public
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

7. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS LIEES A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DE CES EQUIPEMENTS.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES URBAINES** **ET AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE URBANISEE

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Cette zone est concernée partiellement par des risques d'inondations. Les occupations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et ou prescription.

La zone Ua est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond aux différents centres anciens des villages de Sarrewerden, Zollingen et Bischtroff-sur-Sarre.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitations, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui en sont le complément normal et qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

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

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

* En application des dispositions de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique pour protéger ou mettre en valeur les façades sur rue, les secteurs de rues ou places indiqués au plan de zonage par le symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$ ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural ainsi que

* Monuments historiques : le permis de démolir sera exigé dans le périmètre des 500 m de l'Eglise.

II - ZONES DE BRUIT

Néant.

ARTICLE Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'exploitation agricole sauf pour les cas visés à l'article Ua2.
- . à la fonction d'entrepôt sauf pour les cas visés à l'article Ua2.
- . à l'industrie

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :

- . SOUMISES A AUTORISATION

3. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.
- . les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, sauf pour les cas visés à l'article Ua2.
- . les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE Ua2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. à l'exploitation agricole suivante :

- l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques de constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du P.L.U., aux conditions fixées aux articles Ua7, Ua9 et Ua10.

. à la fonction d'entrepôt suivante :

- pour les dépendances (abris de jardin...) aux conditions fixées aux articles Ua7, Ua9 et Ua10,
- l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques de constructions à usage artisanal ou commercial liées à un artisan ou un commerce existant à la date d'opposabilité du P.L.U., aux conditions fixées aux articles Ua7, Ua9 et Ua10.

2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et dont la surface est inférieure à 100m² et la profondeur n'excède pas 2mètres.

. Les travaux et installations liés à l'activité du chemin de fer.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua3 – ACCES ET VOIRIE

- ACCES

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

. Le nombre d'accès des riverains sur les R.D. sera limité en fonction de l'opération.

- VOIRIE

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

. Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE Ua4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur, par des dispositifs adaptés.

ARTICLE Ua5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE Ua6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. En l'absence d'indication repérées au plan par ce symbole: ΔΔΔΔΔΔ,
les constructions devront être édifiées en recul de 5 à 8 mètres par rapport au domaine public, sauf pour les chemins piétonniers.

6.2. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole:
ΔΔΔΔΔΔ

6.2.1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles ou de mur faisant office de façade sera raccordé à celui des maisons voisines.

6.2.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale ou le mur faisant office de façade sera implantée :

- . à l'existant,
- . au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie,
- . au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

6.2.3. Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites entre le domaine public et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, et clôtures. (sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article Ua10.4)

6.2.4. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions mais pas à usage d'habitation dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus aux conditions fixées à l'article Ua10.

6.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction, sans aggraver la non-conformité du bâtiment.

6.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de 0 à 3 mètres des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ua7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. En l'absence d'indication repérées au plan par ce symbole: ΔΔΔΔΔ,

7.1.1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.1.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.2. Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : ΔΔΔΔΔΔ

7.2.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

7.2.2. La règle indiquée en 7.2.1. ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade sur rue supérieure à 12 m pour lesquelles l'implantation ne sera obligatoire que sur une limite séparative.

Dans ce cas, si une largeur de façade est laissée libre sur rue, un mur opaque avec possibilités de percements (porches...) d'une hauteur de 2,00 m minimum sera édifié à l'alignement suivant les règles fixées à l'article Ua6.2.

7.2.3. Lorsqu'une construction ou un mur faisant office de façade est édifié(e) en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en limite ou en recul par rapport à ces limites. (Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives).

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés entre 0 et 3 mètres des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE Ua8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Les bâtiments 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.

ARTICLE Ua9 - EMPRISE AU SOL

Pour les dépendances, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 25 m² maximum.

Pour les annexes techniques liées à une exploitation agricole, à un artisan ou un commerce, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 50 m² maximum.

ARTICLE Ua10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

10.1.1. Dans une enfilade remarquable où les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par ce symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

. On s'alignera à la hauteur des égouts voisins.

. Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins,

on placera l'égout de toiture soit :

- a) à l'existant.
- b) à égale hauteur d'un ou des égouts voisins.
- c) en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.
- d) dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 6 mètres maximum.

. La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.1.2. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article Ua6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

10.1.3 Pour les autres rues et secteurs de rue non repérés au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.2. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.3. Pour les dépendances, visés à l'article Ua2, la hauteur est limitée à 4 mètres toutes superstructures comprises.

Pour les annexes techniques liées à une exploitation agricole, à un artisan ou un commerce, visés à l'article Ua2, la hauteur est limitée à 6 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises.

Ces hauteurs seront prises au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.4 . Les clôtures

La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à 0,60 mètre de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

Les éléments à clairvoie ou les haies végétales ne sont pas pris en compte dans cette hauteur, ils ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2mètres.

La construction de murs, murets, haies végétales entre voisins est limitée à 2 mètres maximum.

10.5. Les règles précisées à cet article Ua10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs,...

ARTICLE Ua11 - ASPECT EXTERIEUR

. 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.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Les façades ou murs faisant office de façade seront conçues dans l'esprit de celles existant dans le village et composées selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires verticales (plus hautes que larges) réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison.

11.1.2. Cette règle ne s'applique pas aux portes de garages, aux oeils-de-boeuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes.

11.1.3. Toutes les baies comporteront un encadrement lisible sur la façade et de proportions similaires à ceux existants dans le village.

11.1.4. Sont interdits :

- les saillies de balcons,
- les retraits de façades d'un étage sur l'autre, y compris les loggias,

11.1.5. Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade sur rue.

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. La pente des toitures principales sera comprise entre 40° et 50° toutefois, les constructions à usage agricole, ou d'activités avec process autorisées dans la zone pourront avoir une pente de toiture moindre sans pour autant que celle-ci ne puisse être inférieure à 28°.

11.2.2. Les parties des toitures correspondant à des éléments tels que garages, vérandas, et autres bâtiments annexes pourront avoir des pentes inférieures à 40°.

11.2.3. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de ton rouge ou de ton voisins, excepté pour les vérandas et les équipements liés aux énergies renouvelables.

La coloration des paraboles devra respecter les teintes de leur support et l'implantation se fera en dessous des lignes de faîtage.

11.2.4. Les toitures terrasses et toitures à un pan sont interdites, excepté pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

11.3. Enduit et coloration de façade

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts d'enduits.

11.4. Clôtures.

Dans le cas de nouvelles constructions, les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés au mur de clôture.

11.5. Huisseries

Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau. Les volets roulants seront posés en ménageant un tableau, les caissons visibles sont proscrits.

11.6. Autres.

Les paraboles en façades sur rue sont interdites.

ARTICLE Ua12 – STATIONNEMENT

12.1. Cas général

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

La dimension minimale d'un emplacement est de 5 mètres / 2,50 mètres au moins. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

12.1 Normes de stationnement

Le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre d'emplacement
Logement de moins de 50 m ² de SHON	1
Logement de 50 à 100m ² de SHON	2
Logement de plus de 100 m ² de SHON	3
Hôtel-gîtes et assimilés	1 par chambre
Restaurant	1 pour 12 m ² de salle
Commerce créé	1 pour 40 m ² de surface de vente nouvelle
Commerce existant	0 pour les 30 premiers m ² de surface de vente nouvelle, puis 1 pour 40 m ² de surface de vente nouvelle
Bureaux	1 pour 30 m ² de SHON
Artisanat	1 pour 100 m ² de SHON
Activités diverses	1 pour 100 m ² de SHON

Pour les travaux conduisant à la création de logements (neufs ou rénovés), il sera demandé 1 place de stationnement supplémentaire, pour la tranche de 2 à 4 logements, et 2 emplacements supplémentaires à partir de 6 logements.

-La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

- Pour les équipements exceptionnels :

Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.

En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.

ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre haute tige pour 6 emplacements.

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

**ARTICLE Ua14 –
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Cette zone est concernée partiellement par des risques d'inondations. Les occupations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et ou prescription.

La zone Ub est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit des extensions urbaines totalement ou partiellement bâties, moins denses que les vieux villages.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitations, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui en sont le complément normal et qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

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

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

. Monuments historiques : le permis de démolir sera exigé dans le périmètre des 500 m de l'Eglise.

II - ZONES DE BRUIT

Néant.

ARTICLE Ub1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'exploitation agricole sauf pour les cas visés à l'article Ub2.
- . à la fonction d'entrepôt sauf pour les cas visés à l'article Ub2.
- . à l'industrie

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :

- . SOUMISES A AUTORISATION

3. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.
- . les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, sauf pour les cas visés à l'article Ub2.
- . les garages collectifs de caravanes

ARTICLE Ub2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. à l'exploitation agricole suivante :

- l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques de constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du P.L.U., aux conditions fixées aux articles Ub7, Ub9 et Ub10.

. à la fonction d'entrepôt suivante :

- pour les dépendances (abris de jardin...) aux conditions fixées aux articles Ub7, Ub9 et Ub10,
- l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques de constructions à usage artisanal ou commercial liées à un artisan ou un commerce existant à la date d'opposabilité du P.L.U., aux conditions fixées aux articles Ub7, Ub9 et Ub10.

2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et dont la surface est inférieure à 100m² et la profondeur n'excède pas 2mètres.

. Les travaux et installations liés à l'activité du chemin de fer.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub3 – ACCES ET VOIRIE

-ACCES

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

. Le nombre d'accès des riverains sur les R.D. sera limité en fonction de l'opération.

- VOIRIE

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

. Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE Ub4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur, par des dispositifs adaptés.

- RESEAUX SECS

Les réseaux secs seront enterrés

ARTICLE Ub5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE Ub6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Pour les unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire de façade, la façade sur rue des constructions à usage d'habitation y sera édifiée en totalité.

6.2. En l'absence de zone d'implantation obligatoire des façades repérées au plan de zonage, les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres minimum et 10 mètres maximum par rapport au domaine public, sauf pour les chemins piétonniers.

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de 0 à 3 mètres des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ub7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées entre 0 et 3 mètres des limites séparatives de l'unité foncière.

7.5. Limites séparatives de fond de propriété

Si la construction n'est pas implantée sur la limite séparative de fond de propriété, elle devra s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE Ub8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Les bâtiments 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.

ARTICLE Ub9 - EMPRISE AU SOL

Pour les dépendances, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 25 m² maximum.

Pour les annexes techniques liées à une exploitation agricole, un artisan ou un commerce, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 50 m² maximum.

ARTICLE Ub10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.2. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article Ub6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

10.3. Pour les dépendances, visés à l'article Ub2, la hauteur est limitée à 4 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises.

Pour les annexes techniques liées à une exploitation agricole, un artisan ou un commerce, visés à l'article Ub2, la hauteur est limitée à 6 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises.

Ces hauteurs seront prises au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.4. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.5 . Les clôtures

La construction de murs, murets, en limite du domaine public et entre voisins, est limitée à 0,60 mètre de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

Les éléments à clairvoie ou les haies végétales ne sont pas pris en compte dans cette hauteur, ils ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2mètres.

10.6. Les règles précisées à cet article Ub10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, ...

ARTICLE Ub11 - ASPECT EXTERIEUR

. 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.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

11.1. Toitures – Volumes

11.1.1. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de ton rouge ou de ton voisins, excepté pour les vérandas et les équipements liés aux énergies renouvelables.

11.1.2. Les installations relatives à la production d'énergie solaire sont autorisées en toiture.

11.2. Enduit et coloration de façade

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts d'enduits.

11.3. Clôtures.

Dans le cas de nouvelles constructions, les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés au mur de clôture.

ARTICLE Ub12 – STATIONNEMENT

12.1. Cas général

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

12.2. Autres cas

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

- constructions à usage d'habitation

1 emplacement par studio ou logement jusqu'à 50m² de SHON ;

2 emplacements par logement de 50m² à 100m² de SHON ;

3 emplacements par logement de plus de 100m² de SHON

Pour les travaux conduisant à la création de logements (neufs ou rénovés), il sera demandé 1 place de stationnement supplémentaire, pour la tranche de 2 à 4 logements, et 2 emplacements supplémentaires à partir de 6 logements.

- constructions à usages de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics ou privés, professions libérales.

l emplacement pour 50 m² de plancher de SHON.

ARTICLE Ub13 –
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES
CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III –
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub14 –
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

Cette zone est concernée par un risque d'inondation très fort. Elle est complètement couverte par la zone orange du Plan de Prévention des Risques Inondations de la Sarre : les crues exceptionnelles y sont redoutables en raison notamment des hauteurs d'eau et des vitesses d'écoulement atteintes.

Cette zone est une zone urbaine inconstructible sauf exception et les occupations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et ou prescription.

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

ARTICLE Ui1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'habitation
- . à l'hébergement hôtelier
- . aux bureaux
- . au commerce
- . à l'artisanat
- . à l'industrie
- . à la fonction d'entrepôt.
- . à l'exploitation agricole ou forestière

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- . soumises à déclaration
- . soumises à autorisation

3. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- . Les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes
- . les affouillements et exhaussements du sol, sauf pour les cas visés à l'article Ui2

- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public, sauf pour les cas visés à l'article Ui2
- . les aires de stationnement ouvertes au public, sauf pour les cas visés à l'article Ui2
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.
- . les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

ARTICLE Ui2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Pour toutes les constructions :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre,
- les transformations ou extensions des bâtiments existants à la date d'opposabilité du P.L.U., extension limitée à 10m² pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, cette extension ne sera autorisée qu'une seule fois.

1. Les **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. les **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL** liés aux occupations et utilisations admises dans la zone.

3. **LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES** notamment les infrastructures de transport, les équipements connexes à celles-ci et les travaux nécessaires à leur réalisation ainsi que les constructions liées à la réalisation de ces équipements.

4. **LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS** dans les conditions suivantes :

- . Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à condition de réaliser le premier plancher des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements au dessus de la cote de référence.
- . Les aires de stationnement ouvertes au public, liées aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone et à condition qu'elles ne soient pas situées sous la cote du terrain naturel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pas de prescription.

- VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE Ui4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- EAUX PUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur, par des dispositifs adaptés.

ARTICLE Ui5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE Ui6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres au moins de l'alignement de la voie considérée.

ARTICLE Ui7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

**ARTICLE Ui8 –
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE
FONCIERE**

Pas de prescription.

ARTICLE Ui9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AUI0 –
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

ARTICLE Ui11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

ARTICLE Ui12 - STATIONNEMENT

Néant.

**ARTICLE Ui13 –
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES
CLASSES**

Néant

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

**ARTICLE Ui14 –
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

La zone UX est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement ou à très court terme des constructions.

Il s'agit d'une zone réservée aux constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, ou commerciale ainsi qu'à leurs dépendances. Les services et équipements collectifs y sont également autorisés.

Deux secteurs ont été déterminés de part et d'autre de la RD :

- au nord, UXa qui abrite déjà des bâtiments et
- au Sud, UXb la zone d'extension, dont la hauteur maximale des bâtiments sera plus restreinte pour préserver le paysage.

ARTICLE UX1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - SONT INTERDITS

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'habitation (sauf cas visés à l'article UX2)
- . à l'exploitation agricole

2. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

3. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

4. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes
- . les affouillements et exhaussements du sol (sauf dans le cas visé à l'article UX2)
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- . les aires de stationnement ouvertes au public (sauf dans le cas visé à l'article UX2)
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

ARTICLE UX2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour toutes les constructions :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre,
- les transformations ou extensions des bâtiments existants à la date d'opposabilité du P.L.U. liées aux activités autorisées dans la zone.

Les constructions, installations de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. Au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité.

2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS dans les conditions suivantes :

- . Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- . les aires de stationnement ouvertes au public, liées aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

3. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES notamment les infrastructures de transport, les équipements connexes à celles-ci et les travaux nécessaires à leur réalisation ainsi que les constructions liées à la réalisation de ces équipements.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

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

. Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation et conçu de manière à permettre l'arrêt des véhicules en dehors de la chaussée des RD.

- VOIRIE

. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- EAUX RESIDUELLES INDUSTRIELLES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée à moins de 25 mètres de l'axe de la RD 8 et toutes les autres constructions ne peuvent être implantées à moins de 20 mètres de l'axe de la RD 8.

6.2. Toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés à 5 mètres au moins de l'alignement des voies automobiles publiques ou de la limite des voies privées, ouvertes à la circulation automobile.

6.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

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

ARTICLE UX7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction doit être, en tout point, à une distance des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à 5 mètres.

7.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

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

ARTICLE UX8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UX10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Pour le secteur UXa

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres à la faîtière.

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

10.2. Pour le secteur UXb

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à la faîtière.

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

10.3. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs et les silos ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. 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.

11.2. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés,...) est interdit.

11.3. Les couvertures autres que toitures terrasses seront obligatoirement en matériaux respectant l'aspect et la coloration des tuiles de terre cuite de ton rouge ou de tons voisins.

Les couvertures translucides et la pose d'installations relatives à la production d'énergie renouvelable (capteurs solaires...) sont autorisées.

11.4. Les toitures végétalisées sont autorisées.

11.5. Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques et aux équipements publics.

ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT

12.1. Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de service.
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

12.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

ARTICLE UX13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 10 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

13.2. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts.

13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre haute tige pour 6 emplacements.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER

La zone IAU correspond à des secteurs naturels de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitations, ainsi que les constructions, les installations et les activités qui en sont le complément normal et sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Les différents secteurs IAU ne pourront être urbanisés que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

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

ARTICLE IAU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'industrie
- . à la fonction d'entrepôt, sauf pour les cas visés à l'article IAU2.
- . à l'exploitation agricole ou forestière

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- . soumises à autorisation

3. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- . Les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes,
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

. les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

ARTICLE IAU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 à l'exception des équipements d'infrastructures permettant la viabilité de la zone sous réserve :

- . qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone.
- . que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements permettant la viabilité de la zone.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt suivante :

- pour les dépendances (abris de jardin...), aux conditions fixées aux articles IAU7, IAU9 et IAU10 ;
- les annexes techniques de constructions à usage artisanal ou commercial liées à un artisan ou un commerce, aux conditions fixées aux articles IAU7, IAU9 et IAU10.

Dispositions générales

- L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre ou après la réalisation d'opérations d'aménagement.
- L'opération doit couvrir l'intégralité de la zone et être compatible avec les orientations particulières d'aménagement de la zone lorsqu'elles existent.
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

Dispositions particulières

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des voies publiques et des réseaux d'intérêt public ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

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

- VOIRIE

L'emprise de la voirie devra correspondre aux besoins de la zone.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.

Les voies automobiles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

ARTICLE IAU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe et si celui-ci est raccordé à un système d'épuration.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé). Dès que le réseau d'assainissement collectif existera, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.

POUR LE SECTEUR IAU à l'Ouest de Bischtroff

« chemin de la Table ronde » :

l'urbanisation ne pourra être réalisée que lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera effectif.

- EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur, par des dispositifs adaptés.

- RESEAUX SECS

Ils seront enterrés.

ARTICLE IAU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE IAU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Si aucune règle d'implantation des constructions à usage d'habitation ne figure sur le plan de zonage et en l'absence de règles particulières prévues dans le cadre d'une opération d'aménagement, les constructions à usage d'habitation devront être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport au domaine public, sauf pour les voies piétonnes.

6.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de 0 à 3 mètres des voies et emprises publiques.

ARTICLE IAU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Pour les constructions en recul par rapport à une de ces limites : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées entre 0 et 3 mètres des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE IAU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Les bâtiments 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.

ARTICLE IAU9 - EMPRISE AU SOL

Pour les dépendances et les annexes techniques liées à un artisan ou à un commerce, visés à l'article IAU2, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 25 m² maximum.

ARTICLE IAU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture (R+1).

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

10.2. Pour les entrepôts et les annexes techniques liées à un artisan ou un commerce, visés à l'article IAU2, la hauteur est limitée à 4 mètres toutes superstructures comprises.

Ces hauteurs seront prises au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.3. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.4. Les clôtures

La construction de murs, murets, en limite du domaine public et entre voisins, est limitée à 0,60 mètre de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

Les éléments à clairvoie ou les haies végétales ne sont pas pris en compte dans cette hauteur, ils ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2 mètres.

ARTICLE IAU11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

11.1. Toitures – Volumes

11.1.1. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de ton rouge ou de ton voisins, excepté pour les vérandas et les équipements liés aux énergies renouvelables.

11.1.2. Les installations relatives à la production d'énergie solaire sont autorisées en toiture.

11.2. Enduit et coloration de façade

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts d'enduits.

11.3. Clôtures.

Dans le cas de nouvelles constructions, les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés au mur de clôture.

ARTICLE IAU12 - STATIONNEMENT

12.1. Cas général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2. Pour chaque construction nouvelle :

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

- **constructions à usage d'habitation**

1 emplacement par studio ou logement jusqu'à 50m² de SHON ;

2 emplacements par logement de 50m² à 100m² de SHON ;

3 emplacements par logement de plus de 100m² de SHON

12.3 Pour chaque nouvelle construction à usage de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics ou privés, professions libérales,

1 emplacement pour 50 m² de plancher de SHON.

ARTICLE IAU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, doivent être plantées et aménagées.

Pour les opérations d'ensemble à vocation principale d'habitation : 8 % de la surface de l'opération (hors voirie) sera traitée en espaces à dominante minérale ou végétale pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription

CHAPITRE V- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à des secteurs naturels de la commune, réserve foncière destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitations, ainsi que les constructions, les installations et les activités qui en sont le complément normal et sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Le secteur 2AUh correspond à une zone susceptible d'abriter un complexe hôtelier type « Relais et châteaux ». Le règlement de ce secteur sera affiné lorsque le projet sera plus avancé.

La zone 2AU n'est pas constructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du P.L.U. et sous réserve du respect des conditions fixées à l'article 2 du présent règlement de zone.

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

ARTICLE 2AUI – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'habitation
- . à l'hébergement hôtelier
- . aux bureaux
- . au commerce
- . à l'artisanat
- . à l'industrie
- . à la fonction d'entrepôt.
- . à l'exploitation agricole ou forestière

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- . soumises à déclaration
- . soumises à autorisation

3. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- . Les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes
- . les affouillements et exhaussements du sol
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- . les aires de stationnement ouvertes au public
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.
- . les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions et installations liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pas de prescription.

- VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres au moins de l'alignement de la voie considérée.

6.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de 0 à 3 mètres des voies et emprises publiques.

ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de 0 à 3 mètres des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

ARTICLE 2A11 - ASPECT EXTERIEUR

Il sera refusé ou n'est accordé que sous réserve de
à spécifier si les constructions par leur situation, leur
ne ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à
nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des
x paysans ruraux ou autres sites ou à la conservation

ARTICLE 2A12 - STATIONNEMENT

**ARTICLE 2A13 -
ESPACES BOISES
CLASSES**

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES ET NATURELLES**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur Ae susceptible d'abriter des éoliennes, à l'Est du territoire communal.

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

ARTICLE A1 – OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions en article A2.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DANS LA ZONE A ET LE SECTEUR Ae :

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

DANS LA ZONE A :

. Les travaux et installations liés à l'activité du chemin de fer.

DANS LE SECTEUR Ae :

Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent (éoliennes) ainsi que les installations, les infrastructures, les équipements et les constructions qui leurs sont liés, les mâts de mesure des vents et les aires de stationnement.

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

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

. Le nombre d'accès des riverains sur les R.D. sera limité en fonction de l'opération.

- VOIRIE

Les créations de voies ouvertes à la circulation publique ou privée communes doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux ; leur largeur minimale de plate-forme est fixée à 5 mètres.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

- ASSAINISSEMENT

. Eaux usées

Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif est existant, le branchement est obligatoire, lorsqu'il est techniquement réalisable.

Sinon, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

. Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

**ARTICLE A6 –
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée à moins de 25 mètres de l'axe de la RD 8 et toutes les autres constructions ne peuvent être implantées à moins de 20 mètres de l'axe de la RD 8.

6.2. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins et de 15 m de l'axe des autres routes départementales.

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

**ARTICLE A7 –
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur Ae.

7.1. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Cependant, toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 30 mètres minimum des limites séparatives jouxtant le secteur Nf.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction.

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

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur Ae.

Hauteur maximale

10.1 Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture.

10.2 Pour les bâtiments agricoles, la hauteur ne doit pas excéder 14 mètres à la faîtière, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc ...

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

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

11.1. Les façades des constructions à usage d'habitation en maçonnerie doivent être crépies et enduites.

11.2. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés,...) est interdit.

11.3. La couverture des constructions à usage d'habitation sera obligatoirement en matériau respectant l'aspect des tuiles de terre cuite de ton rouge ou de tons voisins.

Les couvertures translucides et la pose d'installations relatives à la production d'énergie renouvelable (capteurs solaires...) sont autorisés.

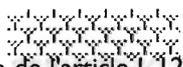
11.4. Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques et aux équipements publics.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques sur des emplacements aménagés.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les bâtiments agricoles devront faire l'objet d'un aménagement paysager d'essences locales destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

13.2. Les éléments paysagers repérés au plan  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé (accès, par exemple).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

La zone N comprend 6 secteurs :

- Nd** : de petits secteurs d'urbanisation limitée
- Nj** : les secteurs de jardins à l'arrière des parcelles.
- Nv** : les secteurs de vergers
- NL** : les secteurs de loisirs,
- Ni** : le secteur inondable lié à la Sarre
- Nf** : le secteur couvert par la forêt,

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

ARTICLE N1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

I - SONT INTERDITS

I. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'habitation, sauf pour les cas visés à l'article N2,
- . à l'hébergement hôtelier,
- . aux bureaux,
- . au commerce,
- . à l'artisanat,
- . à l'industrie,
- . à la fonction d'entrepôt,
- . à l'exploitation agricole,
- . à l'exploitation forestière sauf pour les cas visés à l'article N2
- . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf pour les cas visés à l'article N2
- . aux abris de jardin et de chasse, sauf pour les cas visés à l'article N2.

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- . soumises à déclaration sauf pour les cas visés à l'article N2
- . soumises à autorisation sauf pour les cas visés à l'article N2
- . les carrières

3. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes

4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités
- . les garages collectifs de caravanes
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public, sauf pour les cas visés à l'article N2
- . les aires de stationnement ouvertes au public, sauf pour les cas visés à l'article N2
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U .
- . les affouillements et exhaussements de sol, sauf pour les cas visés à l'article N2,
- . les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à leur réalisation et à leur exploitation, sauf pour les cas visés à l'article N2.

6. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...

**ARTICLE N2 –
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES**

DANS TOUTE LA ZONE N :

1. Les **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. les **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL** liés aux occupations et utilisations admises dans la zone.
3. Les **EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES** ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

DANS LES SECTEURS Nd :

Les extensions et transformations des constructions à usage d'habitation liées à une construction existante à la date d'opposabilité du P.L.U., dans la limite de 30 % de la surface de la construction existante, et aux conditions fixées aux articles N7 et N10.

DANS LES SECTEURS Nd ET Nj :

Les abris de jardin et les dépendances de constructions à usage d'habitation sous réserve de respecter les conditions fixées en N9 et N10

DANS LE SECTEUR NL :

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

DANS LE SECTEUR Nf :

1. **LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS** nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt.
2. **LES ABRIS DE CHASSE**, sous réserve de respecter les conditions fixées en N9 et N10
3. **LES INSTALLATIONS CLASSEES** liées à l'exploitation de la forêt.
4. **LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :**
 - . les aires de stationnement ouvertes au public.

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

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

- VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

DANS LES SECTEURS Nd

Toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé). Dès que le réseau d'assainissement collectif existera, et si celui-ci est raccordé à un système d'épuration, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins et à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales.

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

6.3 DANS LES SECTEURS Nd

Les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres par rapport au domaine public, sauf pour les chemins piétonniers.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 5 mètres de l'unité foncière.

7.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction.

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

ARTICLE N8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

DANS LES SECTEURS Nf :

. Pour les abris de chasse, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 18 m² maximum.

DANS LES SECTEURS Nd et Nj :

. Pour les abris de jardins, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 18 m² maximum.

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Les extensions et transformations de bâtiments existants sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

10.2 DANS LES SECTEURS Nd

La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.2.1. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.2.2 . Les clôtures

La construction de murs, murets, en limite du domaine public et entre voisins, est limitée à 0,60 mètre de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

Les éléments à clairvoie ou les haies végétales ne sont pas pris en compte dans cette hauteur, ils ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2mètres.

10.4. DANS LE SECTEUR Nf:

Pour les abris de chasse visés à l'article N2, la hauteur est limitée à 4 mètres toutes superstructures comprises.

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

10.5. DANS LES SECTEURS Nd et Nj:

Pour les abris de jardins, visés à l'article N2, la hauteur est limitée à 4 mètres toutes superstructures comprises.

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

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. 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.

11.2. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés,...) est interdit.

11.3. Les façades peuvent présenter l'aspect du bois (bardage...)

11.4. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de ton rouge ou de ton voisins, excepté pour les vérandas et les équipements liés aux énergies renouvelables.

Les couvertures translucides et la pose d'installations relatives à la production d'énergie renouvelable (capteurs solaires...) sont autorisées.

11.5. Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques et aux équipements publics.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

12.1 Cas général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2 DANS LE SECTEUR Nd :

Le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre d'emplacement
Logement de moins de 50 m ² de SHON	1
Logement de 50 à 100m ² de SHON	2
Logement de plus de 100 m ² de SHON	3

**ARTICLE N13 –
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES
CLASSES**

. Les éléments paysagers repérés au plan (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre haute tige pour 6 emplacements.

**SECTION III -
POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.