

## SOMMAIRE

<b>I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
Article 1. Champ d'application territorial du plan	3
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3. Division du territoire en zones	8
Article 4. Adaptations mineures	11
Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	11
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	23
Dispositions applicables à la zone UF	34
Dispositions applicables à la zone UV	42
Dispositions applicables à la zone UX	52
Dispositions applicables à la zone UY	61
<b>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>70</b>
Dispositions applicables à la zone 1 AU	71
Dispositions applicables à la zone 1 AU Y	81
Dispositions applicables à la zone 2 AU	89
<b>IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>91</b>
Dispositions applicables à la zone A	92
<b>V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>99</b>
Dispositions applicables à la zone N	100
<b>ANNEXES</b>	<b>105</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 du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1. à R.111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R.111-2, R.111-3-2., R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal :

### L'article R.111-2

(D. n° 76-276 du 29 mars 1976, D. n° 98-913 du 12 octobre 1998). “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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique”.

### L'article R.111-3-2

(D. n° 77-755 du 7 juillet 1977). “Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques”.

### L'article R.111-4

(D. n° 76-276 du 29 mars 1976, D. n° 77-755 du 7 juillet 1977, D. n° 99-266 du 1er avril 1999). “Le permis de construire peut être refusé sur des 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.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

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 les cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

#### L'article R.111-14-2

(D. n° 77-1141, 12 octobre 1977). “Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement”.

#### L'article R.111-15

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977 ; D. n° 81-533, 12 mai 1981 ; D. n° 83-812, 9 septembre 1983 ; D. n° 86-984, 19 août 1986, D. n° 98-913, 12 octobre 1998). “Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22”.

## L'article R.111-21

(D. n° 76.276, 29 mars 1976, D. n° 77.755 7 juillet 1977).

"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. Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme :

article L.111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,  
article L.111-10 : projet de travaux publics,  
articles L.123-6 et L.123-13 : prescription et révision du PLU,  
article L.311-2 : création d'une ZAC,  
article L.313-7 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière  
article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural (remembrement - aménagement).

3. Opérations d'utilité publique :

Le Permis de construire peut être refusé sur les terrains dans l'opération selon les dispositions de l'article L.421-4 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, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

a) Les secteurs sauvegardés et de restauration immobilière, délimités en application des articles L.313-2 et suivants ;

b) Les zones d'aménagement concerté ;

c) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;

d) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

e) Les zones délimitées en application de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants.

6. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :  
Article L.421-3 (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 et Loi n° 77-2-3 du 3 janvier 1977).

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du Code de la Construction et de l'Habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L.111-7 du Code de la construction et de l'habitation.

7. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 200 € par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, et modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1er de la loi n° 90-149 du 31 mai 1990.

Nonobstant toute disposition contraire des documents 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 au 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

8. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu à l'article R.315-36 a) du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.

- Au-delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au P.L.U. ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du P.L.U. et éventuellement complémentaires en application de l'article R.315-5 e) du Code de l'Urbanisme.

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L.315-2-1 alinéa 2, figure dans les annexes du P.L.U.

### **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 UV**

Cette zone correspond aux centres des villages de Eich, de Rech et de Saltzbronn 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 oeuvre 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**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle - le 18 novembre 1996 à effet à compter du 4 janvier 1997 prévoit : article D. 51 "le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation". Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avant le 31 décembre 2001.

#### **ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES**

1) "En application du titre III de la loi validée du 27 septembre 1941 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 (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 de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

2) En application du décret n° 86-192 du 5 février 1986, seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.

- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 3000 m<sup>2</sup> d'emprise sur le reste du territoire communal".

## 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. annexé au P.L.U.; 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. ; 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** indiqué sur les documents graphiques.

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

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

##### **I- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

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

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de la loi du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 9 janvier 1995, rappelées en annexe. Dans le secteur de nuisances acoustiques, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit des RN 56, RN 61 et RD 28 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

## **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. Les carrières ou décharges,

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 installations et travaux divers suivants :

- les dépôts de plus de 10 véhicules neufs ou usagers,
- les parcs d'attraction,
- les habitations légères de loisirs,
- les abris de jardins.

7. 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. Tout nouvel aménagement ne respectant pas les prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

2. 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

## **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 de respecter les prescriptions édictées dans le P.P.R.I. annexé au dossier.**

## **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**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions fixées par la réglementation communale.

L'évacuation d'un effluent incompatible avec le bon fonctionnement de la station d'épuration est interdite.

Si le réseau collectif n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement sur le réseau public lors de sa réalisation.

Un dispositif d'épandage tenant compte de la nature des terrains devra être imposé.



## **2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant ces eaux.

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.

## **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.**

### **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.

### **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

- à l'alignement
- à l'intérieur d'une bande comprise entre 3 et 5 m à compter de l'alignement.

2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

3. 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, agrandissement reconstruction, ou transformation 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, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Dans ce cas, la continuité du bâti sera assurée par un élément de liaison minéral d'une hauteur minimale de 2 mètres.

3. Dans le cas de reconstruction, agrandissement ou transformation d'un bâtiment existant d'architecture traditionnelle avec murs gouttereaux sur limites séparatives et ruelle, cette disposition traditionnelle est à conserver.

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

#### **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.

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

Pas de prescription.

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

1. La hauteur des constructions mesurée à la corniche et au faîtage, 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.

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 UA 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. Formes et volumes**

#### *1° Toitures*

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 pentes sont autorisées, sous réserve du respect du 1er alinéa du présent article, 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 sur rue rabattu sont autorisées lorsqu'il s'agit d'une reconstruction à l'identique.

Les toitures en appentis sont autorisées pour les extensions.

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

## *2° 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,
- La suppression d'éléments d'architecture existants,
- La mise en peinture des éléments d'architecture en bois ou en pierre apparentes, 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 ou les loggias,
- Les ouvertures de grandes dimensions en rez-de-chaussée sauf pour la création de porche et de commerces (adaptation à l'architecture de l'immeuble) à condition de respecter les dispositions du 1er alinéa du présent article.

## *3° Matériaux et couleurs*

La couverture sera réalisée en tuile de couleur terre cuite, de teinte rouge y compris, en ardoise naturelle ou similaires et à condition de respecter les dispositions du 1er alinéa du présent article.

En façade, sont autorisés les enduits composés d'un mélange de chaux et de sable ou, à condition de respecter les dispositions du 1er alinéa du présent article, ceux s'en rapprochant de par leur teinte et aspect.

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

Le plancher bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,50 mètres par rapport au niveau du sol existant.

5° Cet article ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement collectif ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## 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 :

- studio ou 1 pièce	1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces	1, 2 emplacements
- logement de 4 ou 5 pièces	1,4 emplacement
- logement de 6 pièces ou plus	1,5 emplacement + 1 emplacement pour 4 logements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle.
- commerce de plus de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 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>

2. Les surfaces de référence sont des Surfaces Hors Oeuvre Nettes (S.H.O.N.). La valeur obtenue en application du calcul ci-dessus doit être arrondie à l'unité supérieure.

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1er de la loi n° 90-149 du 31 mai 1990.

#### **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.

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

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

Pas de prescription.

## **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. annexé au P.L.U

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. ; y sont toutefois autorisées les constructions, sous réserve de respecter les prescriptions du P.P.R.I.
- **un secteur UB.w**, soumis à un très fort risque d'inondation et correspondant à la zone orange du P.P.R.I. de la Sarre.
- **un secteur UB.z1**, correspondant à un périmètre rapproché de risque technologique majeur.
- **un secteur 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, UB.z1** et **UB.z2**, indiqués sur les documents graphiques.

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

#### **I- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

## **II- Zones de bruit**

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de la loi du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 9 janvier 1995, rappelées en annexe. Dans le secteur de nuisance acoustique, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ce bâtiment exposés au bruit des RN 56, RN 61 et RD 28 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

### **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 installations et travaux divers suivants :

- les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les habitations légères de loisirs,
- les abris de jardins.

7. 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.

8. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les RN 56, RN 61 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. Tout nouvel aménagement ne respectant pas les prescriptions réglementaires du P.P.R.I.
2. 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.

## **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 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 rouge du P.P.R.I. de la Sarre annexé au dossier.

### **II-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> hors oeuvre. 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 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.

**IV - Sont également autorisées dans le secteur tramé les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1 sous la condition de respecter les prescriptions édictées dans le P.P.R.I. annexé au dossier.**

## **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**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions fixées par la réglementation communale.

L'évacuation d'un effluent incompatible avec le bon fonctionnement de la station d'épuration est interdite.

Si le réseau collectif n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement sur le réseau public lors de sa réalisation.

Un dispositif d'épandage tenant compte de la nature des terrains devra être imposé.

## **2. Eaux pluviales**

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

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

Les 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.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction projetée, 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.

### **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 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 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 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **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 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.

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. A l'exception du secteur tramé, la dalle du rez-de-chaussée ne peut se trouver à plus de 0,50 mètres au-dessus du terrain.

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

#### **ARTICLE UB 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. En particulier :

La pente des toits sera comprise entre 25° et 45°.

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

Ne sont autorisés que les toitures en tuiles ou shingle de couleur terre cuite ou ardoises.

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

Les clôtures en façade ne devront pas excéder 1,20 m et devront dans tous les cas faire l'objet d'une permission de voirie.

Cet article ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement collectif ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **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
- studio ou 1 pièce	1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces	1, 2 emplacements
- logement de 4 ou 5 pièces	1,4 emplacement
- logement de 6 pièces ou plus	1,5 emplacement
	+ 1 emplacement pour 4 logements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle.
- commerce de plus de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>

2. Les surfaces de référence sont des Surfaces Hors Oeuvre Nettes (S.H.O.N.). La valeur obtenue en application du calcul ci-dessus doit être arrondie à l'unité supérieure.



3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1er de la loi n° 90-149 du 31 mai 1990.

#### **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.

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

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

Pas de prescription.

## **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. annexé au P.L.U.

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. ; y sont toutefois autorisées les constructions, sous réserve de respecter les prescriptions du P.P.R.I.
- un **secteur UF.z1**, correspondant à un périmètre rapproché de risque technologique majeur.
- un **secteur UF.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 UF.z1** et **UF.z2** indiqués sur les documents graphiques.

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

#### **I- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de la loi du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 9 janvier 1995, rappelées en annexe. Dans le secteur de nuisance acoustique, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit des RN 56, RN 61 et RD 28 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

## **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 :**

1. Tout nouvel aménagement ne respectant pas les prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

2. 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.

## **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> hors oeuvre. Ces extensions et annexes pourront n'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 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**

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.

## **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**

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

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 conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

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

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**

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.

## **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 équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **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.

## **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 corniche).
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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

## **ARTICLE UF 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. 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 Hors Oeuvre Nettes (S.H.O.N.). La valeur obtenue en application du calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

#### **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.

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

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

Pas de prescription.

## ZONE UV

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux centres des villages de Eich, de Rech et de Saltzbronn 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. annexé au P.L.U.

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. ; 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 sur les documents graphiques.

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

#### I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

## **II- Zones de bruit**

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de la loi du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 9 janvier 1995, rappelées en annexe. Dans le secteur de nuisance acoustique, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit des RN 56, RN 61 et RD 28 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

### **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 installations et travaux divers suivants :
  - les dépôts de plus de 10 véhicules neufs ou usagers,
  - les habitations légères de loisirs,
  - les abris de jardins,
7. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les RN 56, RN 61 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. Tout nouvel aménagement ne respectant pas les prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

2. 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.

**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 autorisées sous conditions dans le secteur UV.w :**

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

**III - Sont également autorisées dans le secteur tramé les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UV 1 sous la condition de respecter les prescriptions édictées dans le P.P.R.I. annexé au dossier.**

## **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**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions fixées par la réglementation communale.

L'évacuation d'un effluent incompatible avec le bon fonctionnement de la station d'épuration est interdite.

Si le réseau collectif n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement sur le réseau public lors de sa réalisation.

Un dispositif d'épandage tenant compte de la nature des terrains devra être imposé.

### **2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, 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.

## **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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que les autres faces du bâtiment ne jouxtent 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 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 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 de 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 implantées 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **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 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 :**

La hauteur de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1 m à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1 m à la hauteur de la construction voisine la moins élevée.

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

2. La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 7 m.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou corniche).  
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.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

## **ARTICLE UV 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. Formes et volumes :

### 1. Toitures :

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 pentes sont autorisées, sous réserve du respect du 1er alinéa du présent article, 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 sur rue rabattu sont autorisées lorsqu'il s'agit d'une reconstruction à l'identique.

Les toitures en appentis sont autorisées pour les extensions.

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

### 2° 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 :

- Les volets roulants à caissons extérieurs et la suppression des volets bois.
- La mise en peinture des éléments d'architecture en bois ou en pierres apparentes, 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, terrasses ou les loggias.
- Les ouvertures de grandes dimensions à rez-de-chaussée sauf pour la création de porche et les commerces (adaptation à l'architecture de l'immeuble) à condition de respecter les dispositions du 1er alinéa du présent article.

### 3° Matériaux et couleurs

La couverture sera réalisée en tuile de couleur terre cuite, de teinte rouge y compris, en ardoise naturelle

En façade, sont autorisés les enduits composés d'un mélange de chaux et de sable ou, à condition de respecter les dispositions du 1er alinéa du présent article, ceux s'en rapprochant de par leur teinte et aspect.

### 3° *Implantation par rapport au niveau du sol*

Le plancher bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,50 m par rapport au niveau du sol existant.

### 4° *Usoirs*

Les usoirs devront rester libres de tout type de clôture.

### 5° *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 :

- studio ou 1 pièce	1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces	1, 2 emplacements
- logement de 4 ou 5 pièces	1,4 emplacement
- logement de 6 pièces ou plus	1,5 emplacement
	+ 1 emplacement pour 4 logements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle.
- commerce de plus de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 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>

2. Les surfaces de référence sont des Surfaces Hors Oeuvre Nettes (S.H.O.N.). La valeur obtenue en application du calcul ci-dessus doit être arrondie à l'unité supérieure.

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1er de la loi n° 90-149 du 31 mai 1990.

#### **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.

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

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

Pas de prescription.



## **ZONE UX**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

Cette zone comporte 3 secteurs :

- un secteur **UX.z1**, correspondant à un périmètre rapproché de risque technologique majeur.
- un secteur **UX.z2**, 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 les **secteurs UX.z1** et **UX.z2** indiqués sur les documents graphiques.

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

#### **I - Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

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

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de la loi du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 9 janvier 1995, rappelées en annexe. Dans le secteur de nuisance acoustique, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit des RN 56, RN 61 et RD 28 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

## **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 installations et travaux divers suivants:

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les parcs d'attraction,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,

6. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur la RN 61, hors agglomération (au sens de l'article R. 1 du code de la route).

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

1. La création de locaux habités.

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

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

1. Tout nouvel aménagement ne respectant pas les prescriptions réglementaires du P.P.R.I.
2. 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.

### **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 aux bâtiments principaux, limitées à 20 m<sup>2</sup> hors oeuvre. Ces extensions et annexes pourront n'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 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 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**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement communiquant avec une station d'épuration urbaine doit être autorisé par la collectivité dans les conditions définies par l'article L.35-8 du code de la Santé Publique et conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

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

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

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

Les parkings de véhicules automobiles de plus de un hectare 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 équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **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 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.

#### **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.

#### **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. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

### **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 persistente 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.

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

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

Pas de prescription.

## ZONE UY

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités artisanales et commerciales.

Cette zone est touchée par les crues de la Sarre, telles que définies dans le P.P.R.I. annexé au P.L.U.; dans les secteurs concernés ne sont autorisées que les occupations du sol respectant les prescriptions du P.P.R.I.

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, destiné à l’aménagement d’un port fluvial,
- un secteur UY.s, correspondant au périmètre d’isolement d’installations de stockage d’hydrocarbures,
- un secteur UY.w, soumis à un très fort risque d’inondation et correspondant à la zone orange du P.P.R.I. de la Sarre,
- un secteur UY.z1, correspondant à un périmètre rapproché de risque technologique majeur,
- un secteur UY.z2, 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.s, UY.w, UY.z1, et UY.z2 indiqués sur les documents graphiques.

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

#### I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

## **II- Zones de bruit**

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de la loi du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 9 janvier 1995, rappelées en annexe. Dans le secteur de nuisance acoustique, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit des RN 56, RN 61 et RD 28 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

### **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.

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 installations et travaux divers suivants:

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les parcs d'attraction,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,

6. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur la RN 61, hors agglomération (au sens de l'article R. 1 du code de la route).

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

1. Tout nouvel aménagement ne respectant pas les prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

2. 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.

### **III- 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 Sarre annexé au dossier.

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

1. La création de locaux habités ou occupés.

### **V- Sont, en outre, interdits dans le secteur UY.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 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 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 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 Sarre annexé au dossier.

## **III-Sont autorisées sous conditions dans le secteur UY.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> hors oeuvre. Ces extensions et annexes pourront n'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.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.

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

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité, toute construction ou installation ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement communiquant avec une station d'épuration urbaine doit être autorisé par la collectivité dans les conditions définies par l'article L.35-8 du code de la Santé Publique et conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

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

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

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

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 (publiques ou privées) ouvertes à la circulation automobile.

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

#### **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 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 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.

### **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.

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

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

### **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 ou concourant aux missions 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 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. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

#### **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).

4. 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.

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

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

Pas de prescription.

### **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. Une notice justificative de l'intérêt général de l'opération projetée ainsi qu'un projet sommaire d'aménagement de l'ensemble de la zone concernée devront être établis avant toute utilisation de la zone et en accord avec la commune.

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

#### **I - Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de la loi du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 9 janvier 1995, rappelées en annexe. Dans le secteur de nuisance acoustique, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit des RN 56, RN 61 et RD 28 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

### **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 installations et travaux divers suivants :

- les dépôts ou décharges de toute nature,
- les dépôts de plus de 10 véhicules neufs ou usagers,
- les habitations légères de loisirs,

10. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les RN 56, RN 61 et 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 comprenant au minimum 10 constructions sur une superficie minimale de un hectare.
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
- 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 zones ou délaissés de zone ne permettant pas de réaliser le nombre de constructions minimum exigé.

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

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 installations et travaux divers suivants :

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

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

5. 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 1 AU 1.

## **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 3,50 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 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**

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

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 conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

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

## **2. Eaux pluviales**

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

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

Les 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 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> pourront être édifiées dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches et une ligne de retrait maximum située à 50 m de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

3. Hors agglomération, les constructions ou leurs extensions édifiées le long des RN 56 et RN 61 et RD 28 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

4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'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 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 du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2. La construction des dépendances doit obéir aux règles ci-dessus énoncées.

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 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 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 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.
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. Toute surélévation des constructions à usage d'habitation existante est interdite.
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 équipements publics.

## **ARTICLE 1 AU 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 pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

### **1. Toitures :**

La pente des toits sera comprise entre 25 et 45°. Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments publics.

Les toitures doivent être en tuile ou shingle de couleur terre cuite ou ardoise sont seules autorisées.

## 2. Façades - Percement - Fermetures

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

Les paraboles sont soumises à autorisation au titre de la modification de l'aspect extérieur des constructions. Elles ne devront pas être installées en façade et seront peintes dans une teinte mate identique à celle du support qui les reçoit.

## 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.

## 3. Clôtures

Les clôtures en façade ne devront pas excéder une élévation 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
- studio ou 1 pièce	1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces	1,2 emplacement
- logement de 4 ou 5 pièces	1,4 emplacement
- logement de 6 pièces ou plus	1,5 emplacement
	+ 1 emplacement pour 4 logements (visiteurs)
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant, brasseries	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux, services	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes (S.H.O.N.).  
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1er de la loi n° 90-149 du 31 mai 1990.

#### **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.

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

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

Pas de prescription.



## **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. Une notice justificative de l'intérêt général de l'opération projetée ainsi qu'un projet sommaire d'aménagement de l'ensemble de la zone concernée devront être établis avant toute utilisation de la zone et en accord avec la commune.

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

#### **I - Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

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

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de la loi du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 9 janvier 1995, rappelées en annexe. Dans le secteur de nuisance acoustique, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit des RN 56, RN 61 et RD 28 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

## **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.

2. Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sports,
- les parcs d'attraction,
- les habitations légères de loisirs.
- les dépôts de plus de 10 véhicules neufs ou usagers,

3. L'aménagement de terrains de camping et de caravanage.

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

5. Les abris de jardin.

6. Les carrières ou décharges.

7. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur la RN 56 et 61, 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 et qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activité auxquelles elles sont liées.

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**

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

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 conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

Les effluents doivent être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement communiquant avec une station d'épuration urbaine doit être autorisé par la collectivité dans les conditions définies par l'article L.35-8 du code de la Santé Publique et conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

### **2. Eaux pluviales**

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif. 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 (publiques ou privées) ouvertes à la circulation automobile.

2. Hors agglomération, les constructions ou leurs extensions édifiées le long des RN 56 et RN 61 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 équipements publics, ainsi qu'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 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 AU Y 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.

### **ARTICLE 1 AU Y 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. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE 1 AU Y 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. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture

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

### **ARTICLE 1 AU Y 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. 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 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. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

## **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), ils doivent être entourés 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. 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 1 AUY

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.

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

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

Pas de prescription.



## **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 oeuvre après modification ou révision du P.L.U.

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

#### **I - Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

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

Sont également interdits :

1. Le changement d'affectation des constructions existantes.

2. Les installations et travaux divers.

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement et notamment les carrières.

4. Les décharges et installations de traitements des ordures ménagères.

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

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

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

**ARTICLE 2 AU 3 à 2 AU 13 -**

Pas de prescription.

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

**ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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.

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

#### **I - Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de la loi du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 9 janvier 1995, rappelées en annexe. Dans le secteur de nuisance acoustique, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit des RN 56, RN 61 et RD 28 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

### **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 RN 56 et 61 ainsi que sur les RD 28 et RD 156f.

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

### **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'un ensemble de bâtiments agricoles.

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,

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,

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.

## **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**

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

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 conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

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

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

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

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

## **ARTICLE 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 :

RN 56 et 61 : 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 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. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions 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.

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

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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. annexé au P.L.U. et par les crues de l'Albe.

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.i**, correspondant à la zone inondable de l'Albe.
- un secteur **N.j**, destiné à la protection des jardins.
- un secteur **N.s**, correspondant au périmètre d'isolement d'installations de stockage d'hydrocarbures.
- un secteur **tramé**, correspondant à une zone à risque important ou modéré d'inondation répertoriée dans le P.P.R.I., annexé au P.L.U.

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, N.i et N.s**, indiqués sur les documents graphiques.

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

#### I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

4. 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.

Dans le secteur N.i sont interdits tous types d'occupation du sol, susceptible de faire obstacle au libre écoulement des crues.

#### **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, et sous réserve de respecter les prescriptions réglementaires du P.P.R.I.:**

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.

**III - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur N.h, et sous réserve de respecter les prescriptions réglementaires du P.P.R.I.:**

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 :**

1. 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, et sous réserve de respecter les prescriptions réglementaires du P.P.R.I.:**

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.

**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, les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :

- RN 56 et 61 : 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 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**

L'emprise au sol totale des annexes à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 20 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. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
3. 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.

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

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

Pas de prescription.



## ANNEXES

### 1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert 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 des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 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.111-11, L.123-2, L.123-17 et L.311-2 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.13-15 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.111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L.111-10, 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.13-10 et L.13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### Article L.230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L.123-2 et des terrains réservés en application de l'article L.123-17, 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.12-3 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 d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

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 défrichements prévu 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'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des Livres I et II du Code Forestier.
  
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier.
  
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, 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.

### **3. Définition de la surface hors oeuvre et du C.O.S.**

#### **Article R.112-2**

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;

b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;

d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger des animaux, à ranger ou à entretenir du matériel agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des récoltes ;

e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

#### **Article R.123-10**

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise et le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette où le nombre de mètres cube susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R.123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées.

#### **4. Définitions utiles**

##### **a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.**

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R.443-3 - R.443-5-3. du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

**b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.**

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

**c) Les parcs résidentiels de loisirs.**

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R.443-3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

**d) Les installations et travaux divers.**

Ces opérations sont de trois sortes :

- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur excédant 2 m.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblais nécessaires à la réalisation d'une voie privée.