

Envoyé en préfecture le 17/03/2026

Reçu en préfecture le 17/03/2026

Publié le

ID : 057-200069441-20260317-12_2026_1-DE



**Pays de
BITCHE**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DE MOSELLE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL OUEST

*Communes de Achen, Bettviller, Bining, Etting, Gros-
Réderching, Petit-Réderching, Rahling, Rohrbach-lès-Bitche,
Schmittviller*

3 - REGLEMENT ECRIT

Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du
conseil communautaire le 25 février 2026

LE PRÉSIDENT

Sommaire

Mode d'emploi	2
Dispositions générales	5
Zone urbaine (U)	16
Zone à urbaniser (AU)	31
Zone agricole (A)	39
Zone naturelle (N)	43
ANNEXES	68

Mode d'emploi















1. DIVISION DU TERRITOIRE

Division du territoire en zones

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.






La zone urbaine U :

La zone Urbaine (U) concerne l'ensemble du tissu urbain existant. Elle est composée de 21 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques :

	Ue	Secteur urbain dédié aux activités économiques
	Uec	Secteur urbain dédié aux commerces et aux activités économiques
	Uep	Secteur urbain dédié aux équipements publics
	Uf	Secteur de friche urbaine à reconquérir
	Ufc	Secteur de friche militaire à reconquérir
	Uh1	Secteur urbain historique de caractère patrimonial au front bâti continu
	Uh2	Secteur urbain de caractère patrimonial au front bâti quasi continu
	Uh3	Secteur urbain de caractère patrimonial
	Uh4	Secteur urbain à vocation résidentielle de recul d'implantation encadré
	Uh5	Secteur urbain à vocation résidentielle de recul d'implantation encadré avec débord avant pour les carports
	Uh6	Secteur urbain à vocation résidentielle de faible densité
	Ui1	Secteur urbain de caractère industriel (de moyenne hauteur)
	Ui2	Secteur urbain de caractère industriel (de grande hauteur)
	Uj	Secteur urbain d'espace de jardins
	Um	Secteur urbain réservé aux activités militaires
	Up	Secteur urbain de caractère patrimonial à préserver et valoriser
	Upa	Secteur urbain de caractère patrimonial et de vocation touristique à valoriser
	Us	Secteur urbain dédié aux équipements de sports et de loisirs de plein air
	Us1	Secteur urbain dédié aux infrastructures de sports et de loisirs de plein air (hors constructions)
	Utc	Secteur urbain dédié à l'hébergement touristique de plein air (camping et habitations légères de loisirs)
	Uth	Secteur urbain dédié à l'hébergement touristique et hôtelier






La zone d'urbanisation future AU :

La zone d'urbanisation future (AU) destinée au développement urbain. Elle est composée de 5 secteurs :

-  1AUe Secteur d'extension urbaine dédié aux activités économiques
-  1AUep Secteur d'extension urbaine dédié aux équipements publics
-  1AUh Secteur d'extension urbaine dédié à l'habitat urbanisable à court et moyen terme
-  1AUt Secteur d'extension urbaine dédié à l'hébergement touristique et hôtelier
-  2AUh Secteur d'extension urbaine dédié à l'habitat urbanisable à long terme






















La zone agricole A :

La zone Agricole (A) destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est composée de 5 secteurs :

-  Aco Secteur de coopérative agricole
-  Ac Secteur agricole et constructible pour les besoins liés aux exploitations agricoles
-  Aeo Secteur agricole d'implantation d'aérogénérateurs (éoliennes)
-  Ap Secteur agricole et à vocation éco-paysagère non constructible
-  At Secteur agricole et à vocation d'animation agro-touristique

La zone naturelle N :

La zone Naturelle (N) destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. Elle est composée de 21 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

-  Ne Secteur naturel d'étang et de loisirs
-  Nec Secteur naturel d'activités économiques et de commerces situées en écart
-  Neq Secteur naturel d'activités équestres
-  Net Secteur naturel de centre équestre et d'hébergement touristique
-  Ng Secteur naturel dédié à la pratique du golf
-  Nht Secteur naturel de caractère patrimonial à valoriser
-  Nj Secteur naturel à vocation d'espace de jardins
-  Ni Secteur naturel dédié aux activités de loisirs et sportives
-  Nm Secteur naturel identifiant la mémoire d'anciennes décharges
-  Npa Secteur naturel de caractère patrimonial et de vocation touristique à valoriser
-  Npf Secteur naturel à vocation éco-paysagère de forêt
-  Npj Secteur naturel à vocation éco-paysagère d'espace ouvert et de jardins
-  Npo Secteur naturel d'espace ouvert à vocation éco-agro-pastorale
-  Ns1 Secteur naturel dédié aux sports mécaniques de plein air et leurs espaces d'accueil
-  Ns2 Secteur naturel dédié aux sports mécaniques de plein air
-  Ntd1 Secteur naturel dédié à la création d'un équipement de découverte et d'initiation à la nature
-  Ntd2 Secteur naturel dédié à la création d'aménagement de découverte et d'initiation à la nature
-  Nth Secteur naturel dédié à l'hébergement touristique et hôtelier
-  Nti Secteur naturel dédié à l'hébergement touristique insolite de pleine nature
-  Ntp Secteur naturel dédié aux équipements et aménagements de sport de plein air et de pleine nature
-  Nvj Secteur naturel à vocation d'espace de vergers et de jardins

2. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLUi est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

• **ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières.

• **ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

L'article 2 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

• **ARTICLE 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET TOITURES**

L'article 3 fixe les règles concernant les hauteurs des constructions autorisées.

• **ARTICLE 4 : STATIONNEMENT**

L'article 4 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

• **ARTICLE 5 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN**

L'article 5 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.

• **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES**

L'article 6 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres de constructions et aux espaces partagés au travers de l'instauration d'un Coefficient de biotope par surface* (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre*.

Dispositions générales

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUi

Le présent règlement s'applique au territoire de la Communauté de Communes du Pays de Bitche couvert par le PLUi Ouest.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et r.151-9 à r.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions* nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes, ainsi également que les affouillements, les exhaussements et le stationnement...

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire :

- Article r. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article r. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article r. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article r. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme L. 111-6et suivants issus de la loi du 2 février1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU :

- Article L. 111-6 : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

Autres législations

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLUi :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et r. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.

Périmètres visés aux articles R. 151-52, R. 151-53 du Code de l'Urbanisme

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Bitche couvert par le PLUi Ouest est concerné par un certain nombre de périmètres reportés pour information en annexe, à savoir :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que les éventuels périmètres de Zone d'Aménagement Différé créée en application de l'article L. 212-1 du Code de l'Urbanisme.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Permis de démolir

La démolition de bâtiments ou d'éléments d'architecture identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme. Il en est de même pour les bâtiments situés dans un périmètre de protection des Monuments Historiques.

Edification des clôtures*

L'édification de clôtures, excepté les clôtures de pâtures en zones A et N, est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme. Il en est de même pour les clôtures situées dans un périmètre de protection des Monuments Historiques.

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLUi.

Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, les travaux ne peuvent être réalisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux que si ceux-ci ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

Les règles et servitudes* définies par le PLUi Ouest de la Communauté de Communes du Pays de Bitche ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'urbanisme, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSEAUX TECHNIQUES URBAINS

Dans la perspective d'un développement durable, précautionneux de la gestion des ressources naturelles et du bien-être des habitants, le Pays de Bitche peut être considéré comme un organisme vivant, disposant de son propre métabolisme. Il s'agit alors d'appréhender :

- ses consommations (d'énergie, de matériaux, de ressources naturelles),
- ses rejets (pollutions, déchets, effluents...),
- ses aléas (risques et nuisances...).

Si les enjeux liés au métabolisme urbain ne font pas l'objet d'un article spécifique, ils sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire, notamment au travers des dispositions suivantes.

Prise en compte des risques, nuisances et pollutions

Risque de rétractation-gonflement des argiles

Il s'agit d'un aléa qui ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations de constructibilité applicables principalement aux projets nouveaux.

Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel. (Consultable à ce lien : http://www.georisques.gouv.fr/nature-du-phenomene#desc_phen)

Les zones d'aléa du risque de rétractation-gonflement des argiles sont consultables sur le site Internet : <http://www.argiles.fr>.

Sols pollués et stockage des déchets

La liste des sites ayant accueilli une activité susceptible de générer une pollution dans les sols est consultable à l'adresse internet suivante : <http://basias.brgm.fr/>, dans l'attente des secteurs d'information sur les sols qui seront arrêtés par l'autorité préfectorale en application de l'article L.125-6 du Code de l'environnement (décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015).

Isolation acoustique des constructions affectées par le bruit de la RD 620

Le Pays de Bitche comprend des communes inscrites comme secteurs affectés par le bruit dans l'arrêté préfectoral n°2014-DDT/OBS-01 du 27 février 2014, portant classement des infrastructures de transports terrestres du département de Moselle et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à leur voisinage. Voir à cet effet le plan "Classement sonore" dans le document en annexe n°6a du dossier de PLUi.

Risque sismique

L'ensemble des communes du Pays de Bitche est situé en zone sismique faible dite de niveau 2, à l'exception des communes de Bitche, Baerenthal, Eguelshardt, Mouterhouse, Philippsbourg, Roppeviller et Sturzelbronn qui sont situées en zone sismique moyenne dite de niveau 3 telle que définie par le décret n° 2010-1254 du 22/10/2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22/10/2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français qui sont applicables depuis le 1er mai 2011.

L'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011, modifié par l'arrêté du 15 septembre 2014, définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

Ces règles sont applicables lors de la construction de bâti nouveau ou lorsque le bâti ancien fait l'objet de modifications importantes.

Présence de cavités souterraines

Afin de prévenir les risques inhérents aux cavités d'origine naturelle ou artificielle il sera pertinent de réaliser des sondages de reconnaissance de cavités souterraines avant tout projet d'urbanisme.

Voir à cet effet le plan "Risque Cavité" présenté dans le document en annexe °6a du dossier de PLUi.

Plan de prévention du risque de mouvements de terrain

Afin de prévenir les risques inhérents aux mouvements de terrain défini par le "*Plan de prévention du risque de mouvements de terrain de Waldhouse*" - Défini par l'arrêté préfectoral n°2016-12 du 29 septembre 2016 - localisé dans le plan "Risque de mouvements de terrain" présenté dans le document en annexe °6a du dossier de PLUi, il convient de prendre en compte l'ensemble des prescriptions du dit arrêté présenté en annexe.

Prévention du risque inondation

La directive inondation adoptée par la Commission européenne en 2007 et traduite en droit français en 2010, fixe une méthode pour permettre aux territoires exposés au risque d'inondation de travailler à en réduire les conséquences négatives pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique. Elle comprend notamment l'élaboration puis l'approbation le 22 décembre 2015 du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), qui définit des orientations et des mesures à mettre en place à l'échelle du district hydrographique Rhin-Meuse.

Ainsi les dispositions du PGRI (n°17 à 28) seront présent en compte en :

- Interdisant les constructions en zone urbaine lorsqu'il s'agit d'un aléa fort.
- Interdisant les remblais, affouillements et exhaussements du sol en zone inondable sauf lorsqu'il s'agit de mesures compensatoires autorisées expressément par la police de l'eau.
- Interdisant les changements de destinations en zone inondable lorsqu'il s'agit d'augmenter la capacité du bâtiment et/ou d'augmenter sa vulnérabilité.
- Limitant les extensions à 20 m² d'emprise au sol pour les habitations et à 20% de l'emprise au sol existante pour les activités et cela dans la limite d'un seule fois (disposition n°21).
- Imposant les clôtures non pleines ou laissant le libre écoulement des eaux en zone inondable permettant d'éviter le stockage des eaux.
- D'interdire la reconstruction après un sinistre causé par une inondation. Cette remarque vaut également pour les autres risques naturels.
- Limitant les établissements dits sensibles dans les zones inondables. En effet, ces établissements ont une vocation en "gestion de crise" (disposition n°19).
- Respectant les mesures de réduction de la vulnérabilité comme indiqué dans les dispositions n°27 et n°28 du PGRI ainsi que dans le "Référentiel de travaux de prévention du risque d'inondation dans l'habitat existant" réalisé en 2016 par le ministère. Ainsi, aucune surélévation de plancher n'est prévue alors qu'en l'absence de cotes de référence, il suffit de s'implanter à hauteur maximale de l'aléa surévaluée de 30 cm par rapport au TN.
- Prévoyant en application de l'article R.151-42 du code de l'urbanisme des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

De plus, le règlement prévoit que l'implantation des constructions respectera un recul minimal de 15 m des berges des cours d'eau en zones AU, A et N, ainsi qu'un recul de 6 m en zone U. Cependant, dans ce cadre, l'extension des constructions peut se faire dans le respect de la ligne des façades existantes des dites constructions.

Par ailleurs, de manière particulière, ceci en référence aux cartes "Aléas Inondation" présentées dans le document en annexe n°6 :

- Les constructions nouvelles sont interdites dans l'ensemble des espaces identifiés en "aléa fort".
- En zone A et N, dans l'ensemble des espaces identifiés en "aléa moyen" et en "aléa faible", les constructions nouvelles sont interdites et l'extension des constructions existantes est autorisée sous réserve de ne pas comprendre de sous-sol, de disposer le premier niveau de plancher à une cote qui permettra de le préserver du risque et de limiter les remblais au strict nécessaire.
- En zone U, ainsi que pour le site classé en secteur Npa à Volmunster, les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes sont autorisées sous réserve de ne pas comprendre de sous-sol, de disposer le premier niveau de plancher à une cote qui permettra de le préserver du risque et de limiter les remblais au strict nécessaire.

- De plus, dans l'ensemble des espaces identifiés en "aléa fort", "aléa moyen" et en "aléa faible", les clôtures formant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites.

Remontées de nappes alluviales

Le Pays de Bitche est concerné par des zones potentiellement sujettes aux remontées de nappe et inondations de caves.

Dans le cas de présence de la nappe sur la zone de projet, il est recommandé de ne pas réaliser de niveaux enterrés.

La réalisation de niveaux enterrés est toutefois possible, mais dans ce cas leur conception devra respecter la réglementation suivante :

- le sous-sol devra être non étanche (de sorte à éviter les soulèvements de dalle), le circuit électrique devra être muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, l'installation des chaudières et des cuves de combustible, le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants seront interdits.

Prévention du risque radon

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation. Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par m-cube) (Source : IRSN).

Les règles décrites par les arrêtés des 20 et 26 février 2019 concernant la gestion du risque radon devront être respectées.

Le territoire est concerné par un potentiel de catégorie 1.

Prise en compte des canalisations de transport de matières dangereuses

Le territoire est traversé par des canalisations de transport de matières dangereuses. En matière de risques les dispositions suivantes doivent être prises :

- En zone de dangers très graves pour la vie humaine dite zone d'Effets Létaux Significatifs (ELS), proscrire les constructions ou les extensions d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public, susceptibles de recevoir plus de 100 personnes ;
- En zone de dangers graves pour la vie humaine dite zone des Premiers Effets Létaux (PEL), proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie
- En zone de dangers significatifs dite zone des effets irréversibles (IRE), informer le transporteur de ces projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation, en mettant en œuvre si nécessaire des dispositions compensatoires.

Prises en compte des rejets (déchets, eaux usées et ruissellement)

Collecte des déchets

Les dispositions suivantes s'appliquent :

- Tout projet soumis à permis de construire doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique.
- Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble*, les systèmes de stockage sont mutualisables.
- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée.

- Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiments existants, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

Gestion des eaux usées et assainissement

- Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- L'assainissement de toute construction* nouvelle, dont le besoin est reconnu, est assuré par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

- Les nouveaux aménagements, extensions ou requalifications réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- Les nouveaux aménagements, extensions ou requalifications devront privilégier l'assainissement séparatif.
- Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :
 - Un volume de stockage de 450 m³ par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale).
 - A défaut d'études spécifiques un débit de rejet limité à 3 litres/seconde par hectare est à prévoir (prise en compte de la totalité de la surface de l'unité foncière). Ce débit maximal de référence peut toutefois être porté jusqu'à 10 litres / seconde / hectare, lorsque les caractéristiques des terrains concernés (nature des sols, relief, environnement, etc.) ne permettent pas d'atteindre un objectif plus ambitieux à des conditions techniquement ou économiquement raisonnables au regard des enjeux.
 - Si la parcelle a un taux d'imperméabilisation supérieur à 50%, une rétention doit être réalisée sur cette parcelle, à raison de 3m³/are imperméabilisé excédentaire. Cette rétention peut être réalisée en toiture, en bassin, en fossé, en chaussée réservoir, etc.

Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de construction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation. Des études spécifiques peuvent le cas échéant proposer des solutions alternatives.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur l'unité foncière, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

De manière générale, et cela dans la mesure du possible, une priorité doit être donnée à la technique de l'infiltration, même partielle, ceci dans la mesure où la perméabilité du sol serait insuffisante pour gérer et évacuer la totalité des eaux pluviales sur place. Aussi, le rejet régulé dans un réseau d'eaux pluviales n'est envisageable que lorsque la technique de l'infiltration est impossible ou insuffisante.

Devront également être prises en compte les prescriptions du zonage pluvial présenté en annexes sanitaires. Dans ce cas, les prescriptions les plus contraignantes auront la prévalence.

Par ailleurs, en cas de risque "glissement de terrain" avéré ou d'argiles gonflantes, l'ensemble des eaux de pluie et de ruissellement devront être rejetées dans les réseaux afin de ne pas aggraver les risques.

Prise en compte des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable

Les terrains situés dans les périmètres de protection rapprochée et / ou éloignée des captages d'alimentation en eau potable, définis par les arrêtés préfectoraux repris dans l'annexe n°6 "Servitudes d'Utilité Publique", doivent respecter les prescriptions imposées à l'intérieur des périmètres de protection définis par l'arrêté susvisé.

Les aménagements et les utilisations des sols situés aux abords des ouvrages de régulation et de distribution d'eau potable devront éviter toute incidence sur la qualité desdites eaux potables.

Prise en compte des zones de baignade

Conformément à l'article D.1332-22 du code de la Santé Publique :

- « en cas de travaux de construction importants ou de changements importants dans les infrastructures, effectués dans les zones de baignade ou à proximité, le profil des eaux de baignade doit être mis à jour avant le début de la saison balnéaire suivant. »

Ces mises à jour devront être réalisées par les Personnes Responsable de l'Eau de Baignade (PREB) et être transmises à l'ARS dans les conditions fixées à l'article D.1332-21 du Code de la Santé Publique.

La carte et les résultats du contrôle sanitaire des sites de baignades déclarées et contrôlés au titre du code de la Santé Publique sont accessible à l'adresse suivante :

<http://baignades.santé.gouv.fr/baignades/>

Prise en compte des performances énergétiques et du territoire connecté

Economie d'énergie et développement des énergies renouvelables

Le PLUi cherche à favoriser le développement des énergies renouvelables afin de diversifier les sources d'énergie.

D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent au sein du règlement s'agissant :

- du débord sur l'emprise publique des travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (Cf. article U2),
- de la non-prise en compte des éléments de production d'énergie renouvelable dans la règle générale de hauteur (Cf. article U3),

Territoire connecté et haut débit numérique.

Les projets concourant au développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication sont encouragés. Il sera notamment recherché le raccordement au réseau Très Haut Débit ; en zone U et AU, il sera à minima procédé à la mise en place du pré gainage.

5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

Des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés aux documents graphiques.

Protection du patrimoine bâti

Protection des éléments du patrimoine bâti

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments localisés en zones U, A et N construits avant 1948 ou édifiées via les subsides de la reconstruction (avant 1969), et présentant des éléments d'architecture à préserver, sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément des constructions caractérisées en introduction ci-dessus et protégées en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU). Ainsi :
 - Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments (*construits avant 1948 ou édifiées via les subsides de la reconstruction*) doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur, ceci dans l'esprit des objectifs définis par l'OAP n°3 relative à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti ;
 - L'extension* des constructions existantes ou les constructions nouvelles réalisées sur l'unité foncière comprenant un bâtiment (*construits avant 1948 ou édifiées via les subsides de la reconstruction*) doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.
 - La démolition de tout ou partie des bâtiments ou d'éléments d'architecture relevant d'un

bâti (*construits avant 1948 ou édifiées via les subsides de la reconstruction*) protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ou inclus dans les périmètres de protection des abords des monuments historiques présentés en annexe n°6 est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Protection du patrimoine naturel et paysager

Boisement, haies, bosquets, alignements d'arbres, continuités végétales et ripisylves à conserver, valoriser ou créer

Les boisements, haies, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés, continuités végétales et ripisylves* identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver, à valoriser, à replanter ou à planter.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUi a identifié en application de l'article L.151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU).
- L'opposition ou la non-opposition est rendue au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

Préservation de la trame bleue (abords des cours d'eau)

En zone AU, A et N, l'implantation des constructions respectera un recul minimal de 15 m des berges des cours d'eau. En zone U, ce recul est limité à 6 m. Cependant, l'extension des constructions peut se faire dans le prolongement de l'alignement existant des dites constructions. Pour l'ensemble des zones U, AU, A et N, ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif et de services publics.

6. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET À LA MAÎTRISE DE L'URBANISATION

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets sera nécessaire, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet territorial.

Maillage, espaces et équipements publics

Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies* (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. Leur tableau récapitulatif est également présenté en annexe n°3 du présent règlement.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe du présent règlement, donne toutes les précisions sur leur destination.

Les emplacements réservés portés au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain*, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLUi peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;

- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Projets urbains

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le document Orientations d'Aménagement et de Programmation délimite en son sein ses périmètres d'application.

Opération d'aménagement d'ensemble*

En application de l'article r.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble* font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations définies par les OAP, et une application lot par lot des dispositions du Règlement.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- les lotissements,
- les ZAC,
- les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
- les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

Droit de Prémption Urbain

Les périmètres concernés par un Droit de Prémption Urbain simple ou renforcé sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Maîtrise de l'urbanisation en zone naturelle

Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement de la zone A et N.

Code civil

Au présent règlement s'ajoutent les dispositions du Code civil. Il appartient au seul déclarant de s'assurer par lui-même du respect de ces dernières, notamment celles liées :

- Au droit de vue. Sur ce point, il est considéré que toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue. Aussi, afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques.
- Aux clôtures. Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du Code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire. Ce droit est imprescriptible.
- Aux plantations. Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée. Cette distance est de 2 m pour les plantations d'une hauteur supérieure à 2 m et de 50 cm pour les plantations d'une hauteur inférieure à 2 m.

7. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX

Les projets faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques du territoire. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services, mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

Conditions de desserte par la voirie

Accès*

- Pour être constructible, une unité foncière* doit avoir accès à une voie*, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant, par unité foncière*, un linéaire d'emprise sur voie inférieur à 30 m, un seul accès à la voie sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.
- Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 m doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, ceci y compris pour les camions de collecte des ordures ménagères.
- La création d'accès individuels et collectifs nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Hormis pour la RD 35, la RD 620 et la RD 662, cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- Concernant les accès admis hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.
- Concernant les accès admis en agglomération, ils pourront faire, sur l'ensemble des voies, l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Voirie

- Les voies* et les accès* à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours, de lutte contre les incendies et de collecte des ordures ménagères.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement* doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Conditions de desserte par les réseaux

Eau potable

- L'alimentation de toute construction* nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- Voir supra : dispositions relatives aux réseaux techniques urbains.

Assainissement

- Voir supra : dispositions relatives aux réseaux techniques urbains.






















Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication, notamment de fibre optique

- En zone U, tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.
- En zone AU, tout nouveau réseau, public ou privé, devra être réalisé en souterrain.
- Concernant les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz, ils peuvent être, nonobstant l'article 2 du règlement de chaque zone (*consacré à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques*), implantés en limite des voies et emprises publiques et des limites séparatives* de voisinage.

Zone urbaine (U)

La **zone Urbaine (U)** concerne l'ensemble du tissu urbain existant.

Elle est composée de 21 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques :

	Ue	Secteur urbain dédié aux activités économiques
	Uec	Secteur urbain dédié aux commerces et aux activités économiques
	Uep	Secteur urbain dédié aux équipements publics
	Uf	Secteur de friche urbaine à reconquérir
	Ufc	Secteur de friche militaire à reconquérir
	Uh1	Secteur urbain historique de caractère patrimonial au front bâti continu
	Uh2	Secteur urbain de caractère patrimonial au front bâti quasi continu
	Uh3	Secteur urbain de caractère patrimonial
	Uh4	Secteur urbain à vocation résidentielle de recul d'implantation encadré
	Uh5	Secteur urbain à vocation résidentielle de recul d'implantation encadré avec débord avant pour les carports
	Uh6	Secteur urbain à vocation résidentielle de faible densité
	Ui1	Secteur urbain de caractère industriel (de moyenne hauteur)
	Ui2	Secteur urbain de caractère industriel (de grande hauteur)
	Uj	Secteur urbain d'espace de jardins
	Um	Secteur urbain réservé aux activités militaires
	Up	Secteur urbain de caractère patrimonial à préserver et valoriser
	Upa	Secteur urbain de caractère patrimonial et de vocation touristique à valoriser
	Us	Secteur urbain dédié aux équipements de sports et de loisirs de plein air
	Us1	Secteur urbain dédié aux infrastructures de sports et de loisirs de plein air (hors constructions)
	Utc	Secteur urbain dédié à l'hébergement touristique de plein air (camping et habitations légères de loisirs)
	Uth	Secteur urbain dédié à l'hébergement touristique et hôtelier

U1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS			
	Sont interdits :	Sont autorisés :	Sont autorisés également, mais sous conditions :
Ensemble de la ZONE U	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions sur l'emprise de la voie ferrée Sarreguemines-Bitche-Niederbronn 	<ul style="list-style-type: none"> Excepté en secteur Us, la création, l'extension de constructions et les aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics. 	<ul style="list-style-type: none"> En secteur Us, la création, l'extension de constructions et les aménagements destinés aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et de services publics
SECTEURS Uh1 - Uh2 Uh3 - Uh4 Uh5 - Uh6	<ul style="list-style-type: none"> Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés. A l'exception du secteur Ue, Uec et Uep, les dépôts de matériaux (exceptées les piles de bois de chauffage proportionnées à un usage domestique). Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Excepté dans les secteurs Ue, Ui1 et Ui2, la création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique. 	<ul style="list-style-type: none"> La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> à l'habitat (<i>logement, hébergement</i>) ; aux activités de service (<i>artisanat, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma</i>) ; aux activités de bureau, centre de congrès et d'exposition. 	<ul style="list-style-type: none"> Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 m². Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de ne pas générer de périmètres sanitaires ou d'augmenter l'emprise de ceux existants, ceci excepté les évolutions induites par des travaux de mise aux normes. Les constructions, aménagements et extensions liés aux activités secondaires existantes au moment de l'approbation du PLUi. Les implantations de nouvelles activités liées au secteur secondaire sous réserve d'une emprise au sol totale des constructions liées aux dites activités inférieures à 400 m carrés (cette taille minimale ne s'applique pas à la parcelle 209 située rue de la Paix à Petit-Réderching).
SECTEURS Ue Ui1 - Ui2	<ul style="list-style-type: none"> Augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique. 	<ul style="list-style-type: none"> La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire. 	<ul style="list-style-type: none"> L'extension des logements existants dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 50 m² par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLUi.
SECTEUR Uec	<ul style="list-style-type: none"> L'entreposage et le garage extérieur de caravanes, ceci excepté dans les campings ou chez les constructeurs ou revendeurs de caravanes, et ceci excepté également pour le garage d'une caravane par unité foncière en secteurs Uh. 	<ul style="list-style-type: none"> Pour l'ensemble des sites classés Uec, la création, l'extension de constructions et les aménagements destinés aux commerces et activités de service. De plus, pour le site classé Uec de Gros-Réderching et Rohrbach-lès-Bitche, la création, l'extension de constructions et les aménagements destinés aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire. 	<ul style="list-style-type: none"> La création d'un logement de gardiennage d'une surface de plancher maximale de 100 m² par unité foncière, ceci à la condition que le dit logement soit intégré au volume du bâtiment à usage d'activité disposant lui-même d'une surface de plancher minimale de 300 m² et que le rapport de la surface de plancher du logement sur celle de l'activité ne soit pas supérieur à 1 sur 5. Cette création d'un logement implique cependant que l'activité exercée sur le site justifie la nécessité d'une présence sur place.
SECTEUR Uep		<ul style="list-style-type: none"> Les foyers d'hébergements. 	<ul style="list-style-type: none"> Les logements de fonction et de services nécessaires au fonctionnement des équipements publics du site d'assise. L'extension ou la création d'annexes des habitations existantes dans la

			limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 50 m ² par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLUi.
SECTEUR Us		<ul style="list-style-type: none"> Les équipements sportifs et de loisirs de plein-air. Cette autorisation s'applique également au secteur Us1 localisé à Achen. 	<ul style="list-style-type: none"> L'extension et / ou la création d'équipements de sports de culture et de loisirs dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 500 m² par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLUi. <p>Cette autorisation ne s'applique pas au secteur Us1 localisé à Achen.</p>

U1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS			
	Sont interdits :	Sont autorisés :	Sont autorisés également, mais sous conditions :
SECTEUR Uj			<ul style="list-style-type: none"> La création ou l'extension d'abris dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 30 m² (par unité foncière) par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLUi.
SECTEUR Um			<ul style="list-style-type: none"> La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés aux activités du ministère de la Défense.
SECTEUR Uth	<ul style="list-style-type: none"> Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés. 	<ul style="list-style-type: none"> La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> à l'hébergement hôtelier et touristique à l'hébergement (collectif de type foyer ou résidence) 	<ul style="list-style-type: none"> Les commerces liés à l'activité des sites sous réserve que leur surface de vente cumulée soit inférieure à 300 m².
SECTEUR Utc	<ul style="list-style-type: none"> Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique. 		<ul style="list-style-type: none"> La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés au camping, y compris les habitations légères de loisirs et les équipements sanitaires, d'accueil et de détente. Les logements de fonction et de services intégrés au bâtiment principal dans la limite d'une surface de plancher maximale de 120 m².
SECTEUR Ufc	<ul style="list-style-type: none"> L'entreposage et le garage extérieur de caravanes, ceci excepté dans les campings ou chez les constructeurs ou 	<ul style="list-style-type: none"> La création, la réhabilitation, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> à l'habitat (<i>logement, hébergement</i>) ; aux commerces et activités de service (<i>artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>) aux activités de bureau, centre de congrès et d'exposition. 	

<p>SECTEUR Uf</p>	<p>revendeurs de caravanes.</p>		<ul style="list-style-type: none"> · Sous réserve d'une dépollution du site, la création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> · aux équipements d'intérêt collectif et services publics. · à l'habitat (<i>logement, hébergement</i>) ; · aux commerces et activités de service (<i>artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>) · aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire (<i>industrie, entrepôt, bureau</i>) ;
<p>SECTEUR Upa</p>			<ul style="list-style-type: none"> · Les constructions et aménagements dédiés à l'information et l'animation touristiques.
<p>SECTEUR Up</p>			<ul style="list-style-type: none"> · L'extension des constructions existantes dans la limite de 15% de l'emprise au sol existante par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLUi.

U2a ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

SECTEURS Uh1 - Uh2 Uh3 - Uh4 Uh5

- La construction principale doit être implantée dans le respect de la ligne des façades sur rue des constructions voisines. En cas de décrochement existant entre les constructions qui l'encadrent, la construction principale pourra être alignée soit sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux limites.
- En cas d'absence de construction sur les deux fronts voisins, la construction devra s'implanter avec un recul en cohérence avec l'alignement des constructions riveraines, c'est-à-dire situées à proximité et dans la même rue.
- La construction à l'alignement des emprises publiques et des voies peut être refusée et un recul d'implantation imposé dans le cas d'une nécessité liée à la sécurité routière.

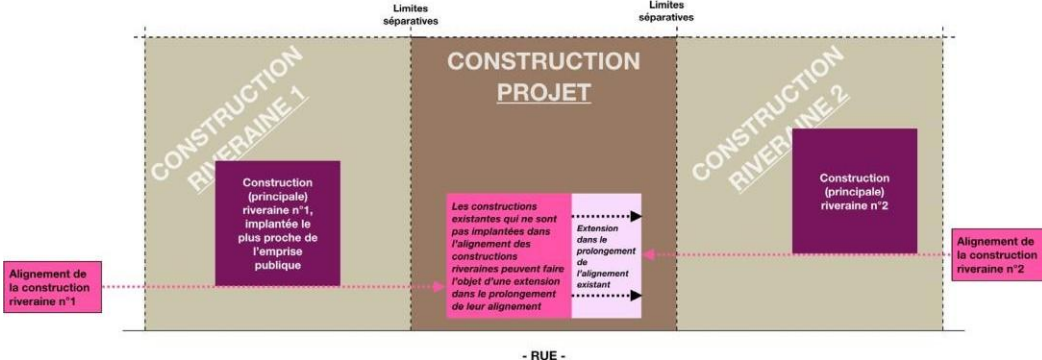
Cependant :

- Excepté en secteurs Uh1 et Uh2 dans le cas d'une construction comportant un décroché, seul un minimum de 50% de la façade sur rue doit respecter les modalités d'implantation de l'alinéa ci-dessus.
- Dans le cas de l'implantation d'annexes, celles-ci doivent respecter un recul au moins égal à celui de la construction principale.
- Dans le cas d'une construction existante implantée à l'alignement ou avec un recul de moins de 50 centimètres du dit alignement, un débord sur l'emprise publique est autorisé, sauf impératif de sécurité, pour permettre la réalisation de l'isolation extérieure de ladite construction.
- Les débords de toitures ou de corniches sur l'emprise publique sont autorisés sur une profondeur maximale de 0,5 m et à la condition d'être situés à plus de 4,5 m du niveau du sol.
- Excepté en secteur Uh1 et Uh2, dans le cas d'une emprise foncière d'une largeur inférieure à 14 m au droit de la rue, mais d'une largeur supérieure à 20 m en recul de celle-ci, la construction principale peut être implantée librement en recul de la voie, ceci jusqu'à une profondeur maximale de 50 m (mesure incluant la construction

	<p>complète).</p> <ul style="list-style-type: none"> · Dans le cas où les constructions voisines sont implantées avec des reculs supérieurs à 10 m, le recul de l'implantation de la construction principale doit être au-moins de 10 m par rapport à l'alignement. · Dans le cas de construction dans une poche urbaine non bâtie, distante de la rue de plus de 30 m et séparée de celle-ci par des constructions existantes, le recul d'implantation des nouvelles constructions ou des extensions de constructions existantes est libre. · De manière générale, toute nouvelle construction principale ou annexe (y compris les carports) peut être implantée à l'arrière ou sur la même ligne de recul qu'une construction principale existante (sur la même unité foncière). · Pour les établissements de type bistros, restaurants, multi-services et épicerie, l'implantation de terrasses, de vérandas ou d'extensions pourra se faire en avant de la ligne d'implantation définie par les constructions riveraines. <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> · En secteur Uh5, les carports peuvent être implantés avec un recul limité à deux m par rapport à l'alignement*, ceci à la condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m², qu'ils soient ouverts sur 4 côtés ou, le cas échéant, fermés sur le côté jouxtant la limite séparative de voisinage, ceci dans la limite d'une hauteur de 2,5 m.
--	---

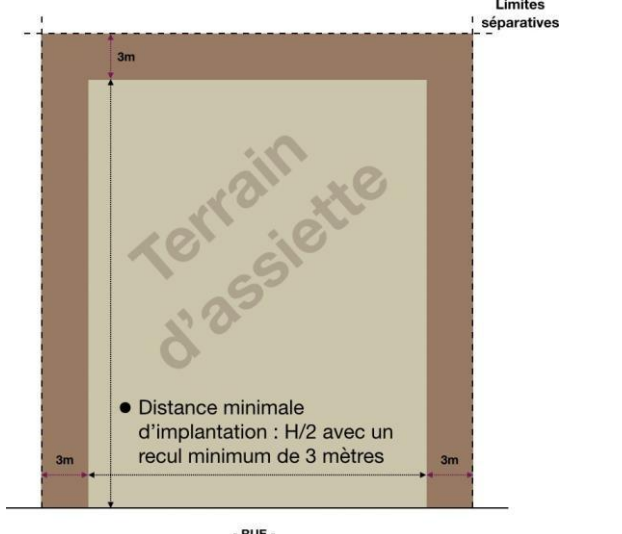
Facilité de lecture : Les schémas sont figurés en zoom en annexe

U2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
<p>SECTEUR Uh6</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Les constructions peuvent être implantées dans le respect de la ligne des façades sur rue des constructions riveraines ou en recul de celles-ci. <p>Afin de permettre une juste prise en compte de la ligne de façade de la rue, les constructions riveraines prises en référence seront les constructions directement mitoyennes ou celles situées en voisinage proche, c'est-à-dire moins de 50 m de part et d'autre de la parcelle d'assise du projet.</p> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> </div>
<p>SECTEURS Uep - Up Ui1 - Ui2 Upa</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Les constructions peuvent être implantées à l'alignement* ou en recul de celui-ci.
<p>SECTEURS Ue - Uec Uj - Us Utc - Ufc Um - Uf Uth</p>	<ul style="list-style-type: none"> · L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement*. Cette disposition est suppléée par des dispositions graphiques (figurées au plan de zonage) pour le secteur Uec de Rohrbach-lès-Bitche.

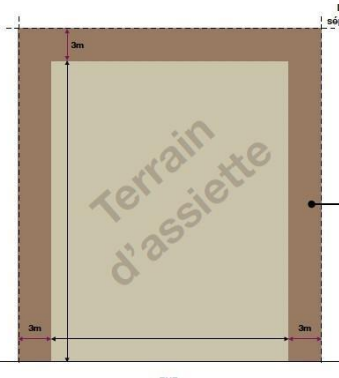
<p>Ensemble de la zone U</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Sauf impératif de sécurité, l'extension d'une construction le long de la voie peut se faire dans le respect et le prolongement de la ligne de recul existante de ladite construction sans être contrainte par les autres alinéas du présent article. · De plus, dans le cas d'une construction existante implantée à l'avant de la ligne de recul définie par les constructions riveraines, les prescriptions du schéma ci-dessous peuvent s'appliquer.  <p style="text-align: center;">- RUE -</p> <ul style="list-style-type: none"> · Les équipements publics d'infrastructures, tels notamment les postes d'électricité et de gaz, sont libres d'implantation.
-------------------------------------	--

Facilité de lecture : Les schémas sont figurés en zoom en annexe

U2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
<p>SECTEUR Uh1</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Le long des limites séparatives, ceci sur une profondeur minimale de 15 m donnant sur une voie ou emprise publique, les constructions devront s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> · En ordre continu d'une limite latérale à l'autre. · Cependant, dans le cas d'un passage étroit entre deux constructions implantées à moins de 70 cm de la limite ce passage peut se substituer à ladite limite séparative. En la circonstance, les gouttières peuvent déborder de 70 cm au maximum du plan du mur de la construction considérée. · Au-delà d'une profondeur de 15 m, les constructions pourront être implantées au droit des limites latérales ou en recul de celles-ci. 	
<p>SECTEUR Uh2</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Le long des limites séparatives donnant sur une voie ou une emprise publique, les constructions pourront, ceci sur une profondeur maximale de 15 m, être implantées au droit des limites latérales ou en recul de celles-ci. · Dans le cas d'une construction existante implantée en recul de plus de 5 m des limites séparatives donnant sur une voie ou un espace public, les constructions nouvelles, les annexes et les extensions, pourront, ceci sur une profondeur maximale de 20 m, être implantées au droit des limites latérales ou en recul de celles-ci. · Cependant, au droit des secteurs Uh3, Uh4, Uh5 et Uh6, s'appliquent les règles d'implantation de ces mêmes secteurs. 	<ul style="list-style-type: none"> · Au-delà d'une profondeur de 20 m, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($hauteur / 2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre.

<p>SECTEURS</p> <p>Uh3 Uh4 - Uh5 - Uh6 Um - Up</p> <p>Ue - Uec Utc - Uf</p> <p>Uj - Ufc Upa - Uth</p>	<ul style="list-style-type: none"> La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 m ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre. De manière spécifique, les constructions réalisées sur la parcelle 209 située rue de la paix à Petit-Réderching peuvent être implantées au droit de toutes les limites séparatives. 	
<p>Ensemble de la zone U</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les équipements publics d'infrastructures sont libres d'implantation. Excepté pour les secteurs Uh, un recul de 30 m doit être respecté pour les constructions au droit du secteur Npf. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> Pour les annexes et les extensions des constructions existantes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol. Pour toute construction supérieure à 50 m² d'emprise au sol liée à une activité existante au moment de l'approbation initiale du PLUi au sein du secteur Ue à condition que l'emprise totale de la dite construction soit implantée à une distance maximum de 100 mètres comptée horizontalement du point le plus proche d'une construction de l'activité concernée. 	

Facilité de lecture : Les schémas sont figurés en zoom en annexe

<p>U2b ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p>	
<p>U2b</p>	<ul style="list-style-type: none"> L'extension d'une construction implantée à moins de 3 m ou hauteur / 2 de la limite séparative, existante à la date d'approbation du présent PLUi, pourra être réalisée dans le prolongement de l'implantation existante, ceci sur une longueur maximale de 5 m (par limite séparative concernée) et sur une hauteur inférieure ou égale à celle du bâtiment agrandi. Dans le cas de l'existence d'une construction en limite, l'adossement à la partie aveugle de la façade de ladite construction est autorisé, mais ceci dans la limite de l'emprise de la façade d'adossement. Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
<p>U2b</p>	<ul style="list-style-type: none"> Des constructions peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives dans le respect des prospects selon le schéma présenté ci- contre et ci-dessous :  <div data-bbox="1125 1489 1401 1780" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> La bande de terrain située à moins de 3 m des limites séparatives de voisinage est constructible à la condition que les constructions concernées s'inscrivent dans le présent volume qui délimite : <ul style="list-style-type: none"> Une hauteur maximale de 3 m au droit direct de la limite séparative Une pente de toit maximale de 45° Une longueur maximale de 8 m de long d'une même limite séparative et de 13 m toutes limites séparatives de voisinage confondues </div>

SECTEURS
 Uh2 - Uh3
 Uh4 - Uh5
 Uh6
 Uj - Uf

PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE

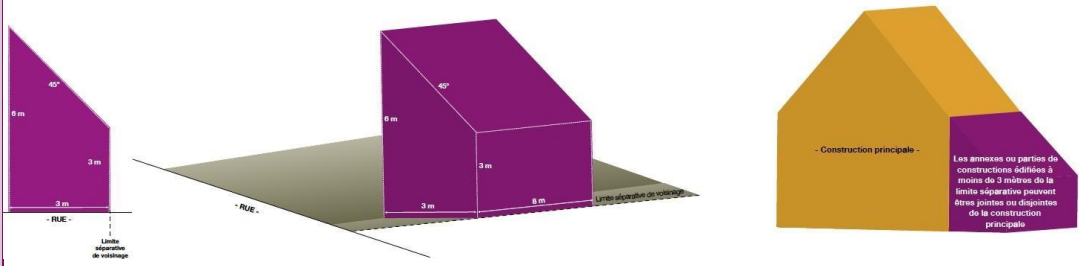
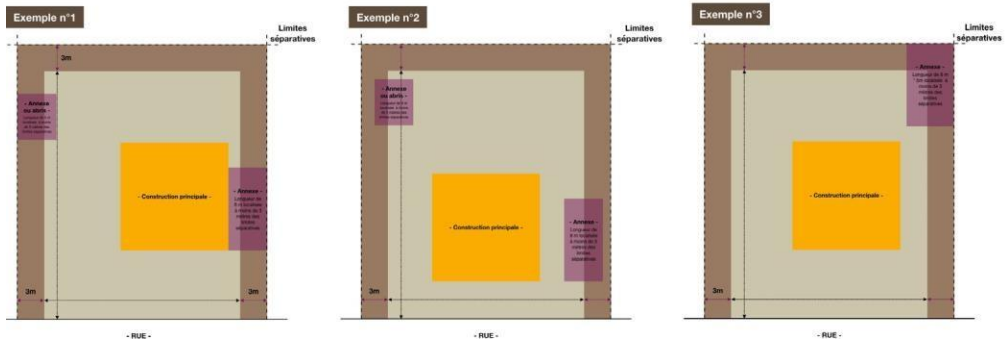


ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE



SECTEURS
 Uep
 Ui1 - Ui2
 Us

- Les constructions peuvent être implantées au droit des limites séparatives ou en recul de celles-ci. Cependant, au droit des secteurs Uh1 - Uh2 - Uh3 - Uh4 - Uh5 - Uh6, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Facilité de lecture : Les schémas sont figurés en zoom en annexe

	U3 TOITURES	HAUTEURS
<p>SECTEURS Uh1 - Uh2</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les toitures des constructions, doivent comprendre deux pans et être d'une pente minimale de 35°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les coyaux, les lucarnes et les croupes (<i>d'une hauteur inférieure au tiers de celle de la toiture</i>). Cependant : <ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions existantes, 30% maximum de la toiture pourra être traitée en terrasse, ceci sous réserve que la partie traitée en terrasse soit située sous faitage. Sous réserve également, que dans les sites inclus dans les périmètres de protection des monuments historiques, la partie en terrasse ne soit pas visible de la rue. Pour les constructions nouvelles, 30% maximum de la toiture pourra être traitée en terrasse ou toit plat. Concernant les annexes et les extensions de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 40 m², elles sont libres de pentes et de pans (toitures terrasses autorisées). Cette possibilité cependant ne s'applique qu'aux constructions ou parties de constructions implantées à plus de 10 m de 	<ul style="list-style-type: none"> L'égout des constructions doit s'inscrire dans la ligne de hauteur des égouts des constructions immédiatement voisines, ceci avec une tolérance de plus ou moins 1 m au regard de l'égout voisin ou bien le plus haut ou bien le plus bas. La prescription de hauteur énoncée ci-dessus peut faire l'objet de dérogation si la cohérence avec la logique dominante dans la section de rue environnante le justifie.

	<p>la rue ou localisées dans le prolongement ou en retrait de la façade arrière de la construction principale.</p> <ul style="list-style-type: none"> · Les toitures des annexes et des extensions de plus 40m², et réhabilitations des constructions existantes, devront respecter la pente de toit existante ou à tout le moins disposer d'une pente minimale de 35°. <p>Cette mesure s'applique également à toutes les constructions implantées à moins de 10 m de la rue, ceci quelle que soit leur taille.</p>	
SECTEUR Uh3	<ul style="list-style-type: none"> · L'ensemble des prescriptions de toitures énoncées ci-dessus peuvent faire l'objet de dérogation si la cohérence avec la logique dominante dans la section de rue environnante le justifie. 	<ul style="list-style-type: none"> · La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant au droit de la construction.
SECTEURS Uh4 - Uh5 Uh6	<p>Les toitures doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Comprendre au moins deux pans d'une pente minimale de 30°, cette disposition cependant ne s'appliquant pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis, les coyaux et les lucarnes. Par ailleurs, 25 % de la toiture peut être traitée en ligne courbe. <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"> · Etre traitées en toits plats* ou toitures terrasse. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur. <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"> · Combiner toitures à pans d'une pente minimale de 30° et toitures terrasses ou plates. <ul style="list-style-type: none"> · Concernant les annexes et les extensions de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 40 m², elles sont libres de pentes et de pans. 	<ul style="list-style-type: none"> · La hauteur maximale des constructions à toitures à pans est limitée à 12 m au faitage, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant au droit de la construction. · La hauteur maximale des constructions ou parties de constructions traitées en toit plat ou en terrasse est limitée à 10 m, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant au droit de la construction. · Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 m ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.

U3		TOITURES	HAUTEURS
SECTEURS Up - Utc Upa			<ul style="list-style-type: none"> · La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
SECTEURS Uep - Us Uth			<ul style="list-style-type: none"> · La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
SECTEUR Ue	<ul style="list-style-type: none"> · Libre de pente 		<ul style="list-style-type: none"> · La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. · La hauteur des silos pourra être portée à 20 mètres à condition que l'emprise totale du silo projeté soit implantée à une distance maximum de 30 mètres comptée horizontalement du point le plus proche d'une construction existante au moment de l'approbation du PLUi.
SECTEURS Ui1 - Uec Uf - Ufc			<ul style="list-style-type: none"> · La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

Uth		
SECTEURS Ui2 - Um		<ul style="list-style-type: none"> · La hauteur maximale des constructions est limitée à 17 m, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
SECTEUR Uj		<ul style="list-style-type: none"> · La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 m, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
Ensemble de la zone U		<ul style="list-style-type: none"> · En cas de dépassement de la hauteur maximale définie pour chacun des secteurs par une construction existante, la hauteur des extensions de cette dernière devra être inférieure ou égale à celle de ladite construction. · Les éléments de superstructure (antennes, cheminées...) peuvent dépasser les hauteurs maximales définies pour les constructions, cela jusqu'à un maximum de 3 m. Concernant les éoliennes domestiques, leur hauteur maximale est identique à celle autorisée pour les constructions.

U4	DESTINATION	STATIONNEMENT
Ensemble de la ZONE U	Logements	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement nouveau créé (chiffre arrondi au nombre entier inférieur). Cette norme est ramenée à 1 aire de stationnement en secteur Uh1. · Pour chaque opération, excepté en secteur Uh1 et Uh2, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie, sauf impossibilités techniques justifiées. · Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement en justifiant : <ul style="list-style-type: none"> · soit une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération ; · soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération. <p>Vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux impliquant la création de nouveaux logements, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des vélos et des poussettes, ceci de sorte que : <ul style="list-style-type: none"> · Chaque logement dispose au moins de 2 emplacements ; · Chaque emplacement représente une surface d'au moins 1,25 m².
Ensemble de la ZONE U à l'exception des secteurs Uh1 - Uh2 et Uh3	Commerce et activités de service	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Au-delà d'une surface de vente de 50 m carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente supplémentaires ceci dans la limite du plafond et des conditions prévues à l'article L111-19 du code de l'urbanisme. <p>Vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couvert et sécurisé par tranche de 100 m² de surface de plancher, pour le personnel. Ainsi que 4 places libres d'accès pour les clients. · Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 m².
	Restaurant	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Ensemble de la ZONE U à l'exception des secteurs Uh1 et Uh2	Hôtel et hébergement touristique	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre, ainsi qu'une place de stationnement « bus » à partir de 30 lits.
	Activités du secteur secondaire ou tertiaire	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher à vocation d'activités secondaires. · Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher à vocation d'activités tertiaires. <p>Vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 m². · Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement couvert et sécurisé par tranche de 5 salariés. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 m².
	Equipements d'intérêt collectifs et services publics	<ul style="list-style-type: none"> · Non réglementé
	Toutes destinations	<ul style="list-style-type: none"> · Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement en justifiant : <ul style="list-style-type: none"> · soit une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération ; · soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération.

U5		ARCHITECTURE ET PAYSAGE
INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS		
Ensemble de la ZONE U	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	<ul style="list-style-type: none"> · Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront en particulier respecter le caractère de la rue. · L'implantation du bâti et l'orientation des faitages en particulier se devront d'être établies en cohérence avec la logique dominante dans la section de rue environnante. · De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale. · Pour les Eléments Remarquables Architecturaux (type calvaire, fontaine, monuments...): la démolition, la destruction et la modification est soumise à déclaration préalable et/ou permis de démolir. · De manière spécifique, les constructions datant d'avant 1948 ou relevant du patrimoine de la reconstruction, sont protégées au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme. A ce titre, il est prescrit que : <ul style="list-style-type: none"> · tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur (<i>ceci y compris lors de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation extérieur</i>) ; · les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant. · Les paraboles, climatiseurs seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique (dans le cas où la façade latérale serait visible depuis la rue, ils pourront être implantés sur cette façade de manière dissimulée). · Concernant les enseignes lumineuses, elles ne devront pas dépasser l'acrotère ou la gouttière.
SECTEURS Ue et Uec		<ul style="list-style-type: none"> · Les dépôts extérieurs de matériaux et aires de stockage devront faire l'objet d'une mise en discrétion afin de ne pas impacter le paysage, ceci par exemple par la création de rideaux végétaux.

<p>Ensemble de la ZONE U</p>	<p>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LES CONSTRUCTIONS INCLUSES DANS UN PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Conception générale · Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région sont proscrits. · Toute démolition ou tout masquage de porte charretière (arrondie ou droite), œil de bœuf, statuaire, escalier, descente de cave ou autre élément architectural est interdit. · Quand le zonage le permet, pour les maisons projetées relevant de l'architecture contemporaine, un projet de conception architecturale est requis. Les constructions peuvent être couvertes d'une toiture à faible pente en zinc à joints debout, d'une toiture-terrasse en bois ou autre matériau qualitatif ou, le cas échéant végétalisée. · Couverture des toitures à pans <ul style="list-style-type: none"> · Pour la construction principale, la couverture aura un aspect de tuile terre cuite dans les tons rouge, ceci excepté pour les vérandas, les équipements liés aux énergies renouvelables et pour les toitures végétalisées. · Pour les annexes, les couvertures pourront avoir l'aspect de tuiles rouges ou aspect couverture zinc (joints debout) ton gris ou rouge. Dans le cas d'un toit plat* la couverture devra être végétalisée. · Les châssis de toit doivent être alignés sur les ouvertures existantes et proportionnels au linéaire de façade (1 pour 5m) · Les cheminées devront être enduites et non recouvertes d'un habillage métallique. · Façades : <ul style="list-style-type: none"> · Les façades peuvent être enduites, revêtues de bardage en bois naturel qui se grisera dans le temps, par un bardage métallique à cassettes. · Les enduits seront d'aspect traditionnel et de finition lisse. Les baguettes d'angle sont proscrites. · L'utilisation de couleur vive et de matériaux brillants est interdite, ceci excepté pour les produits verriers utilisés par exemple pour les vérandas. · Les matériaux de gros œuvre destinés à être recouverts, tels que : (parpaings, briques, agglomérés...) ne devront pas être laissés bruts. · Menuiseries <ul style="list-style-type: none"> · Les caissons de volets roulants en applique sont interdits. · Sur une même façade, toutes les menuiseries d'une même catégorie devront être de la même teinte (fenêtres, portes, volets...). · Les volets battants extérieurs seront maintenus, l'aspect bois sera privilégié. · La couleur noire, les tons bois, les lasures et les vernis ne seront pas autorisés par leur aspect brillant et contrasté.
------------------------------	---	---

ARCHITECTURE ET PAYSAGE		
U5 INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS		
	<p>ESSENCES VÉGÉTALES ET PLANTATIONS</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences locales (voir tableau <i>Palette végétale d'essences indigènes</i> en annexe 4). · De façon générale, en limite séparative, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. · Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation et des proches habitations existantes. Des éléments, de préférence végétaux, assureront cette protection visuelle. · Excepté en secteurs Uh1 et Uh2, les aires de stationnement doivent être intégrées dans le paysage et être plantées avec un minimum de 1 arbre à feuilles caduques, de taille adulte 18/20 minimum, pour 6 places de stationnement.

Ensemble de la ZONE U	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 1 m par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction sur un terrain en pente supérieure à 10%, ce seuil est ramené à 0,5 m côté amont, mais peut être dépassé côté aval. Le schéma ci-dessous illustre les présentes modalités :
	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	<ul style="list-style-type: none"> Les clôtures doivent être constituées : <ul style="list-style-type: none"> soit par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 4 présente une liste indicative de référence. soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à clairevoie (palissade...), comportant ou non un mur bahut. soit par des murs, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces. Cependant, au droit des zones A et N, seules sont autorisés les grillages. Les clôtures implantées à l'alignement auront une hauteur maximale de : <ul style="list-style-type: none"> 2 m dans le cas des murs maçonnés et murs bahuts* en secteur Uh1 ; 1,5 m dans le cas des murs maçonnés, lorsque celui-ci s'inscrit en prolongement d'un bâti aligné au droit de l'espace public ; 1 m dans le cas des murs maçonnés, lorsque celui-ci ne s'inscrit pas en prolongement d'un bâti aligné au droit de l'espace public ; 1,50 m dans les autres cas (<i>haie, palissade, grillage... y compris la partie en clairevoie surplombant les éventuels murs bahuts</i>). Cette hauteur maximale peut être portée à 2 m en secteurs Ue et Uec. Les clôtures implantées au droit des limites séparatives auront une hauteur maximale de : <ul style="list-style-type: none"> 1,5 m dans le cas des murs maçonnés en secteurs Uh1, Uh 2 et Uh3. 1 m dans le cas des murs maçonnés pour l'ensemble des autres secteurs (<i>donc exceptés les secteurs Uh1, Uh2 et Uh3</i>). 2 m dans les autres cas (<i>haie, palissade, grillage... y compris la partie en clairevoie surplombant les éventuels murs bahuts</i>). Concernant les usoirs, ils doivent être maintenus en espace ouvert non clôturé.

Facilité de lecture : Les schémas sont figurés en zoom en annexe

U5		ARCHITECTURE ET PAYSAGE
		INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
Ensemble de la ZONE U	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	<ul style="list-style-type: none"> La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées (impliquant un substrat de terre d'une épaisseur d'au-moins 10 cm), rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. L'aménagement des toitures devra cependant respecter l'objectif d'être traité qualitativement comme une « 5ème façade ». Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo* élevé.

		<ul style="list-style-type: none"> Les projets de panneaux photovoltaïques devront être intégrés de manière harmonieuse sur la toiture en conformité avec la réglementation en vigueur : disposer des capteurs solaires sur une annexe (si existante), en pose intégrée, dans le tiers inférieur de la couverture et d'une rive à l'autre de la toiture. Les panneaux seront lisses, mats, anti-réfléchissants et d'une teinte sombre uniforme (les effets à facettes ou les lignes argentées apparentes sont proscrites). Les cadres métalliques seront laqués noirs.
	EMERGENCES ACOUSTIQUES	<ul style="list-style-type: none"> Les éléments techniques extérieurs liés ou non au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompes de traitement des eaux de piscine, éoliennes domestiques, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

U6		TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES	
DISPOSITION GÉNÉRALE	PLT Coefficient de surface en pleine terre	CBS Coefficient de biotope par surface	COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)
SECTEUR Uh1	0,1	0,2	<ul style="list-style-type: none"> L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un <u>coefficient de surface pleine terre</u> (PLT) et d'un <u>coefficient de biotope par surface</u> (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre.
SECTEURS Uh2 Uh3 - Uh4 - Uh5 Uf - Ufc Utc - Uth	0,4	0,5	<p>Cependant :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et aux PLT imposés. → L'extension des constructions ou la création d'annexes devront respecter le CBS applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises aux <u>coefficients de surface pleine terre</u> (PLT) imposés. → Dans le cas de parcelle disposant d'un CBS inférieur au minimum requis, l'extension des constructions, la création d'annexes et les aménagements ne pourront réduire le CBS existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité ; - en secteurs Uh1 - Uh2 - Uh3 - Uh4 - Uh5 - Uh6 pour une extension inférieure ou égale à 40 m² d'emprise au sol*. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLUi. - en secteur Ue - pour une extension inférieure ou égale à 150 m² d'emprise au sol*. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLUi. → La réalisation d'équipements d'infrastructures ou d'ouvrages publics de types réseaux n'est pas soumise au <u>coefficient de surface pleine terre</u> (PLT) et au <u>coefficient de biotope par surface</u> (CBS).
SECTEURS Ue - Uec Uep - Um Ui1 - Ui2	0,1	0,2	
SECTEURS Us - Uj Up - Uh6	0,7	0,8	
Ensemble de la ZONE U	<ul style="list-style-type: none"> Pour toute aire de stationnement supérieure à cinq places, au minimum de 50 % de cette surface sera aménagée de manière perméable. 		

Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface

Espaces verts en pleine terre	1	Arbres de hautes-tiges	0,5
Surfaces semi-ouvertes	0,5	Toitures ou terrasses végétalisées	0,2
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	Murs végétaux	0,2
Surfaces imperméabilisées bâties	0		

Surface éco-aménagée = Coefficient d'éco-aménagement X Surface par type

Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)

$$\text{PLT} = \frac{\text{Espaces verts en pleine terre}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

PLT et CBS : EXEMPLE DE CALCUL






Coefficient d'éco-aménagement par type de surface		Surfaces par type	Surface éco-aménagée	
Espaces verts en pleine terre et perméables	1	170 m ²	170	245
Surfaces semi-perméable	0,5	100 m ²	50	
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	50 m ²	0	
Surfaces imperméabilisées bâties	0	100 m ²	0	
Arbres de hautes-tiges	0,5	50 m ²	25	
Toitures ou terrasses végétalisées	0,2	0 m ²	0	
Murs et façades végétalisés	0,2	0 m ²	0	
SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE		420 m²	PLT 0,40	CBS 0,58

VOIR LA NOTE DE PRÉSENTATION ET D'ILLUSTRATION DES TYPES DE SURFACES EN PAGE ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Zone à urbaniser (AU)

La **zone d'urbanisation future (AU)** destinée au développement urbain.

Elle est composée de 5 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

-  1AUe Secteur d'extension urbaine dédié aux activités économiques
-  1AUep Secteur d'extension urbaine dédié aux équipements publics
-  1AUh Secteur d'extension urbaine dédié à l'habitat urbanisable à court et moyen terme
-  1AUt Secteur d'extension urbaine dédié à l'hébergement touristique et hôtelier
-  2AUh Secteur d'extension urbaine dédié à l'habitat urbanisable à long terme

Par ailleurs, il importe de noter que l'urbanisation de l'ensemble des secteurs de la zone AU implique également la prise en compte des Orientations d'aménagement et de programmation présentées dans le document n°5 du dossier de PLUi.

AU1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés :	Sont autorisés également, mais sous conditions :
Ensemble de la ZONE AU		· Excepté en secteur 2AUh, la création, l'extension de constructions et les aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	· En secteur 2AUh, la création, l'extension de constructions et les aménagements destinés aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et de services publics.
SECTEUR 1AUh		· La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés à l'habitat (logement, hébergement).	· L'artisanat et les activités de services sous réserve que l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions dédiées aux activités soient inférieures à 100 m ² .
SECTEUR 1AUe	<ul style="list-style-type: none"> · Les dépôts de ferraille, de matériaux (exceptées les piles de bois de chauffage proportionnées à un usage domestique), de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés, · Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. · La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique. 	· La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau).	· La création d'un logement de gardiennage d'une surface de plancher maximale de 100 m ² par unité foncière, ceci à la condition que le dit logement soit intégré au volume du bâtiment à usage d'activité disposant lui-même d'une emprise au sol minimale de 250 m ² . Cette création d'un logement implique cependant que l'activité exercée sur le site justifie la nécessité d'une présence sur place.
SECTEUR 1AUep			
SECTEUR 1AUt		· La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés aux activités de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique.	· Les logements de fonction et de services intégrés au bâtiment principal dans la limite d'une surface de plancher de 120 m ² .
SECTEUR 2AUh		· Le secteur 2AUh, destiné à une vocation d'habitat, est inconstructible. La constructibilité du secteur 2AUh implique, par une procédure adaptée (<i>telle une modification ou une révision du PLUj</i>) son versement en secteur 1AUh.	

AU2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
SECTEUR 1AUh	<ul style="list-style-type: none"> · L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement*. · Concernant les carports ou les auvents comprenant au moins trois façades totalement ouvertes (hors montants porteurs), ils peuvent être implantés à l'alignement* ou avec un recul minimal de 3m.
SECTEURS 1AUe 1AUep 1AUt	<ul style="list-style-type: none"> · L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement*.

<p>Ensemble de la ZONE AU</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les équipements publics d'infrastructure, y compris les postes d'infrastructure tels les transformateurs et compteurs d'électricité, de télécommunications et de gaz, sont libres d'implantation. Le long des RD 35 et RD 662 (<i>classées routes à grande circulation - voir plan présenté en annexe du document "Plan de Zonage</i> »), sauf dispositions graphiques, le recul minimal des constructions, compté depuis la limite cadastrale du domaine public, est fixé à 10 m.
--------------------------------------	---

AU2b ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

<p>SECTEUR 1AUh</p>	<ul style="list-style-type: none"> La distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est fixée à $H/2$ (<i>hauteur de la construction en tout point divisée par deux</i>) avec un recul minimum de 3 m ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre. <p>Ce recul minimal de 3 m est porté à 8 m au droit des secteurs Uh1 - Uh2 - Uh3 - Uh4 - Uh5 - Uh6.</p>	<p>● Distance minimale d'implantation : $H/2$ avec un recul minimum de 3 mètres</p>
----------------------------	---	--

Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.

<ul style="list-style-type: none"> En dérogation des alinéas présentés ci-dessus, des constructions peuvent être édifiées à moins de 3 m des limites séparatives de voisinage selon les modalités présentées ci-contre. Cette disposition ne s'applique pas au droit des secteurs Uh1 - Uh2 - Uh3 - Uh4 - Uh5 - Uh6. 		<p>● La bande de terrain située à moins de 3 m des limites séparatives de voisinage est constructible à la condition que les constructions concernées s'inscrivent dans le présent volume qui délimite :</p> <ul style="list-style-type: none"> Une hauteur maximale de 3 m au droit directe de la limite séparative Une pente de toit maximale de 45° Une longueur maximale de 8 m de long d'une même limite séparative et de 13 m toutes limites séparatives de voisinage confondues
--	--	---

PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE

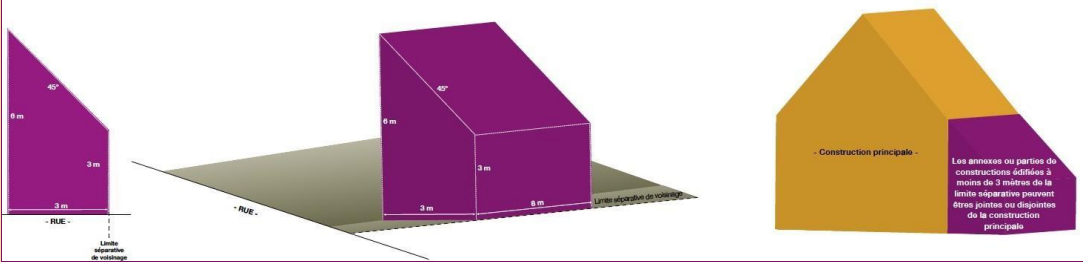
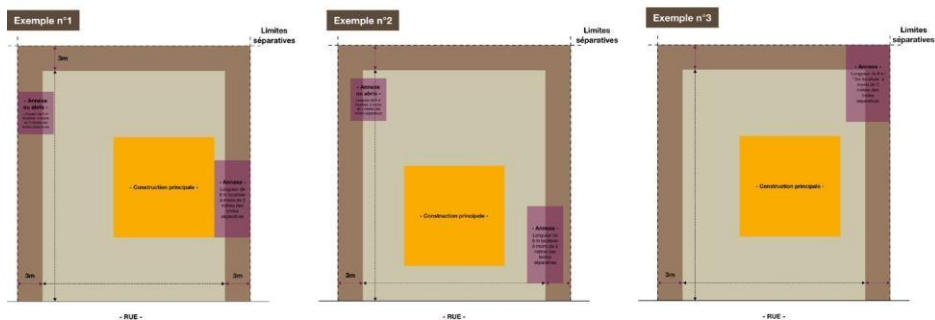


ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE

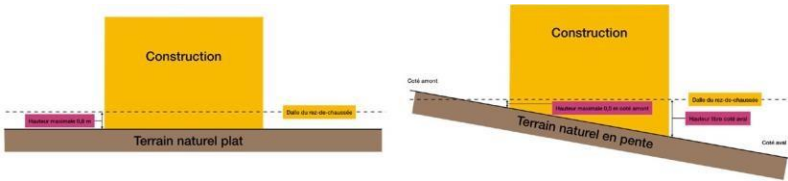


SECTEURS 1AUe 1AUep 1AUt	<ul style="list-style-type: none"> · La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à 5 m.
Ensemble de la ZONE AU	<ul style="list-style-type: none"> · Les équipements publics d'infrastructures, tels notamment les postes d'électricité et de gaz, sont libres d'implantation.

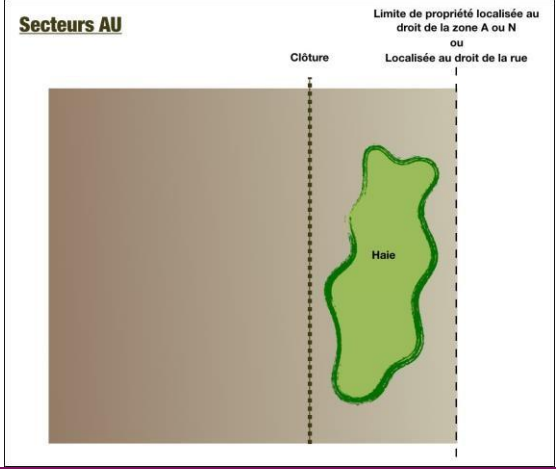
Facilité de lecture : Les schémas sont figurés en zoom en annexe

AU3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEUR 1AUh	<p><u>Les toitures doivent :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · Comprendre au moins deux pans d'une pente minimale de 30°, cette disposition cependant ne s'appliquant pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis, les coyaux et les lucarnes. Par ailleurs, 25 % de la toiture peut être traité en ligne courbe. <p><u>ou</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · Être traitées en toits plats* ou toitures terrasse. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 1 niveau (rez-de-chaussée + 1 étage), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur. <p><u>ou</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · Combiner toitures à pans d'une pente minimale de 30° et toitures terrasses ou plates. <ul style="list-style-type: none"> · Concernant les annexes et les extensions de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 40 m², elles sont libres de pentes et de pans. 	<ul style="list-style-type: none"> · La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. · Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 m ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.
SECTEUR 1AUe 1AUt 1AUep	<ul style="list-style-type: none"> · Les toitures doivent comprendre un à deux pans d'une pente comprise entre 20° et 45° ou être traitées en toits plats, toitures terrasses ou attiques. 	<ul style="list-style-type: none"> · La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
Ensemble de la ZONE AU		<ul style="list-style-type: none"> · Les éléments de superstructure (antennes, cheminées...) peuvent dépasser les hauteurs maximales définies pour les constructions, cela jusqu'à un maximum de 3 m. Concernant les éoliennes domestiques, leur hauteur maximale est identique à celle autorisée pour les constructions.

AU4	DESTINATION	STATIONNEMENT
Ensemble de la ZONE AU	Logements	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement créé (chiffre arrondi au nombre entier inférieur). Ce nombre minimal de place de stationnement peut être ramené à 1 par logement dans le cas de projet immobilier spécifique réservé aux séniors ou aux personnes dépendantes. · Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées. <p><u>Vélos :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux impliquant la création de logements, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes, ceci de sorte que : <ul style="list-style-type: none"> · Chaque logement dispose au moins de 2 emplacements ; · Chaque emplacement représente une surface d'au moins 1,25 m².
	Commerce et activités de service	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · Au-delà d'une surface de vente de 50 m carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente supplémentaires ceci dans la limite du plafond et des conditions prévues à l'article L111-19 du code de l'urbanisme. <p><u>Vélos :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couvert et sécurisé par tranche de 100 m² de surface de plancher, pour le personnel, ainsi que 4 places libres d'accès pour les clients. · Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 m².
	Activités du secteur secondaire ou tertiaire	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher à vocation industrielle et artisanale. · Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher à vocation de bureau ou de surface de vente. <p><u>Vélos :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 m². · Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement couvert et sécurisé par tranche de 5 salariés. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 m².
	Hôtel et hébergement touristique	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre, ainsi qu'une place de stationnement « bus » à partir de 30 lits.
	Equipements d'intérêt collectifs et services publics	<ul style="list-style-type: none"> · Non réglementé.

AU5		ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
Ensemble de la ZONE AU	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	<ul style="list-style-type: none"> · Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. · Les constructions devront s'inscrire dans une cohérence d'ambiance, de tonalité et de matérialité. · Les paraboles, climatiseurs seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique (dans le cas où la façade latérale serait visible depuis la rue, ils pourront être implantés sur cette façade de manière dissimulée). · Concernant les enseignes lumineuses, elles ne devront pas dépasser l'acrotère. · Les dépôts extérieurs de matériaux et aires de stockage devront faire l'objet d'une mise en discrétion afin de ne pas impacter le paysage, ceci par exemple par la création de rideaux végétaux.
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> · Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 1 m par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction sur un terrain en pente supérieure à 10%, ce seuil est ramené à 0,5 m côté amont, mais peut être dépassé côté aval. Le schéma ci-dessous illustre les présentes modalités :  <p>Le schéma illustre deux situations de terrain naturel. À gauche, un terrain plat où une construction (jaune) est implantée sur une dalle de rez-de-chaussée (bleue) qui est au même niveau que le terrain naturel (gris). À droite, un terrain en pente descendante. La construction (jaune) est implantée sur une dalle (bleue) qui est à 0,5 m au-dessus du terrain naturel à son côté amont (gauche) et peut dépasser ce niveau à son côté aval (droite). Des légendes indiquent 'Côté amont' et 'Côté aval'.</p>

Facilité de lecture : Les schémas sont figurés en zoom en annexe

Ensemble de la ZONE AU	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	<ul style="list-style-type: none"> · Côté rue et au droit des zone A et N, les clôtures doivent : <ul style="list-style-type: none"> · Être d'une hauteur inférieure à 1,8 m au droit des rues et 2 m au droit des zones A et N. En secteur 1AUe, la hauteur maximale au droit des rues et portée à 2 m. · Être constituées par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 4 présente une liste indicative de référence. La pose de grillage est autorisée côté privatif des dites haies tel que figuré sur le schéma ci-dessous :  <p>Le schéma, intitulé 'Secteurs AU', illustre la pose d'une haie vive (verte) au droit de la rue. Une ligne pointillée indique la 'Clôture' et une autre ligne pointillée indique la 'Limite de propriété localisée au droit de la zone A ou N ou Localisée au droit de la rue'. La haie est implantée entre ces deux limites.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> · Le long des limites séparatives de voisinage, les clôtures doivent être d'une hauteur inférieure à 1 m dans le cas des murs maçonnés, et inférieure à 2 m dans les autres cas (y compris la partie en clairevoie surplombant les éventuels murs bahuts). Ces clôtures doivent être constituées soit : <ul style="list-style-type: none"> · par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 4 présente une liste indicative de référence.

		<ul style="list-style-type: none"> · par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à clairevoie, comportant ou non un mur bahut. · par des murs, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.
	ESSENCES VÉGÉTALES	<ul style="list-style-type: none"> · Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences indigènes (voir tableau <i>Palette végétale d'essences indigène</i> en annexe 4). · De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	<ul style="list-style-type: none"> · La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. · Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. · Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo* élevé.
	EMERGENCES ACOUSTIQUES	<ul style="list-style-type: none"> · Les éléments techniques extérieurs liés ou non au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompes de traitement des eaux de piscine, éoliennes domestiques, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

Facilité de lecture : Les schémas sont figurés en zoom en annexe

AU6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES		
DISPOSITION GÉNÉRALE	PLT Coefficient de surface en pleine terre	CBS Coefficient de biotope par surface	COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)
SECTEUR 1AUh - 1AUep	0,4	0,5	<ul style="list-style-type: none"> · L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un <i>coefficient de surface pleine terre</i> (PLT) et d'un <i>coefficient de biotope par surface</i> (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre.
SECTEUR 1AUe	0,1	0,25	
SECTEUR 1AUt	0,55	0,70	
Ensemble de la ZONE AU	<ul style="list-style-type: none"> · La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrages publics de types réseaux n'est pas soumise au <i>coefficient de surface pleine terre</i> (PLT) et au <i>coefficient de biotope par surface</i> (CBS). 		

Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface			
Espaces verts en pleine terre	1	Arbres de hautes-tiges	0,5
Surfaces semi-ouvertes	0,5	Toitures ou terrasses végétalisées	0,2
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	Murs végétaux	0,2
Surfaces imperméabilisées bâties	0		

$$\text{Surface éco-aménagée} = \text{Coefficient d'éco-aménagement} \times \text{Surface par type}$$

Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)

$$\text{PLT} = \frac{\text{Espaces verts en pleine terre}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

PLT et CBS : EXEMPLE DE CALCUL






Coefficient d'éco-aménagement par type de surface		Surfaces par type	Surface éco-aménagée	
Espaces verts en pleine terre et perméables	1	170 m2	170	245
Surfaces semi-perméable	0,5	100 m2	50	
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	50 m2	0	
Surfaces imperméabilisées bâties	0	100 m2	0	
Arbres de hautes-tiges	0,5	50 m2	25	
Toitures ou terrasses végétalisées	0,2	0 m2	0	
Murs et façades végétalisés	0,2	0 m2	0	
SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE		420 m2	PLT 0,40	CBS 0,58

VOIR LA NOTE DE PRÉSENTATION ET D'ILLUSTRATION DES TYPES DE SURFACES EN PAGE ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Facilité de lecture : Les schémas sont figurés en zoom en annexe

Zone agricole (A)

La **zone agricole (A)** destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est composée de 5 secteurs :

	Aco	Secteur de coopérative agricole
	Ac	Secteur agricole et constructible pour les besoins liés aux exploitations agricoles
	Aeo	Secteur agricole d'implantation d'aérogénérateurs (éoliennes)
	Ap	Secteur agricole et à vocation éco-paysagère non constructible
	At	Secteur agricole et à vocation d'animation agro-touristique

Par ailleurs, il importe de noter que l'urbanisation de l'ensemble des secteurs de la zone A implique également la prise en compte des Orientations d'aménagement et de programmation présentées dans le document n°5 du dossier de PLU.

A1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés :	Sont autorisés sous conditions :
SECTEURS Ac - At	<ul style="list-style-type: none"> Les dépôts de ferraille, de matériaux (exceptées les piles de bois de chauffage), de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés et caravanes. 	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les constructions nécessaires à la vente directe ainsi qu'au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA. Les habitations (ainsi que leurs annexes) des exploitants, si l'activité de l'exploitation justifie de la nécessité d'une présence sur place. Dans ce cas, l'emprise au sol des dites habitations (y compris leurs annexes) est limitée à 250 m carrés et la distance les séparant des bâtiments d'exploitations justifiant cette présence inférieure à 100 m (intégralité des habitations et annexes inclus dans le périmètre de 100 m). 	<ul style="list-style-type: none"> La création de gîtes touristiques par construction neuve ou transformation de bâti existant dans la limite d'une emprise au sol totale cumulée de 150 m² (par rapport à l'emprise au sol éventuellement existante au moment de l'approbation du PLU) ceci à la condition que la distance séparant le ou les dits gîtes touristiques soit inférieure à 100 m d'une habitation existante nécessaire et liée à une activité agricole. Les constructions, installations aménagements et travaux qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole à condition qu'ils soient liés aux activités exercées par un exploitant ou une entreprise agricole et en demeurent l'accessoire, et qu'ils soient situés à moins de 100 m (sauf contrainte technique particulière), d'un bâtiment agricole de l'exploitation existant ou construit concomitamment.
SECTEUR At	<ul style="list-style-type: none"> Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Excepté en secteur Aeo (ainsi qu'en secteur Ac pour les éoliennes domestiques d'une hauteur inférieure à 13 m), l'installation d'aérogénérateurs et d'éoliennes. 	<p>Ce périmètre de 100 m peut le cas échéant être porté à 150 m dans le cas de justifications techniques majeures.</p> <ul style="list-style-type: none"> Les unités de méthanisation. 	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions et installations nécessaires à l'animation agrotouristique. La création de gîtes touristiques et de bâtiments d'accueil, sanitaires, de détente, d'exposition ou de salle de réunion par construction neuve ou transformation de bâti existant dans la limite d'une emprise au sol totale cumulée de 500 m² par rapport à l'emprise au sol éventuellement existante au moment de l'approbation du PLUi.
SECTEUR Ap	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions sur l'emprise de la voie ferrée Sarreguemines-Bitche-Niederbronn. 		<ul style="list-style-type: none"> Les abris de pâtures nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve qu'ils soient d'une emprise au sol maximale de 100 m carrés et ouverts sur au moins 1 côté. L'extension des bâtiments agricoles existants, ceci à la condition de ne pas générer de périmètres sanitaires ou d'aggraver ceux éventuellement existants.
SECTEUR Aeo			<ul style="list-style-type: none"> L'implantation d'aérogénérateurs (éoliennes). Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des aérogénérateurs (éoliennes).

		<ul style="list-style-type: none"> · Les abris de pâture nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve qu'ils soient d'une emprise au sol maximale de 100 m² et ouverts sur au moins 1 côté.
SECTEUR Aco	Tout ce qui n'est pas listé dans la colonne « autorisés sous condition ».	<p>A condition d'être nécessaires à l'exploitation d'une coopérative agricole et dans la limite de 50% de la superficie du secteur Aco, les constructions et installations des destinations ou sous-destinations suivantes sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole et forestière - Artisanat et commerce de détail - Commerce de gros - Activités de services

A1	Sont autorisés :	
Ensemble de la ZONE A	<ul style="list-style-type: none"> · La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et de services publics : <ul style="list-style-type: none"> · Routes, ponts, chemins sentiers et abris de randonnées, pistes cyclables, voies ferrées, pontons, cimetières... · Réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de fibre optique, de gaz, de pétrole, antennes de communication..., ainsi que les éléments de station y afférents. · La réalisation de station de production d'hydro-électricité maintenant le bon fonctionnement écologique des cours d'eau. · Les constructions et aménagements liés aux activités du ministère de la Défense à : <ul style="list-style-type: none"> · Rohrbach-Lès-Bitche sur les parcelles n°16 et n°17 en section 43 et sur les parcelles n°4 et n°6 en section 45. · Gros-Réderching sur la parcelle n°76 en section 16. · La réalisation d'équipements publics sur la parcelle cadastrée n°2, le long de la RD84 au lieu-dit Neumuehle à Bettviller identifié au titre de l'emplacement réservé n°4. 	
A1	Sont autorisés sous conditions :	
Ensemble de la ZONE A	<ul style="list-style-type: none"> · Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires à l'activité agricole (cribs, puits, station, etc.). · La réhabilitation, la modernisation et l'extension des constructions existantes (hors habitation) disposant d'une emprise au sol inférieure à 50 m² au moment de l'approbation du PLUi, ceci dans la limite <ul style="list-style-type: none"> • d'une emprise au sol totale supplémentaire de 10 m² par rapport à l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLUi. · L'extension des habitations existantes disposant d'une emprise au sol inférieure à 50 m² au moment de l'approbation du PLUi et disposant également de l'eau potable (<i>y compris les eaux contrôlées de sources ou de puits</i>) et de l'électricité (<i>y compris d'origine photovoltaïque</i>), ceci dans la limite: <ul style="list-style-type: none"> • d'une emprise au sol totale supplémentaire de 30% par rapport à l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLUi. · L'extension des habitations, commerces, restaurants et hôtels existants disposant d'une emprise au sol supérieure à 50 m² au moment de l'approbation du PLUi et disposant également de l'eau potable (<i>y compris les eaux contrôlées de sources ou de puits</i>) et de l'électricité (<i>y compris d'origine photovoltaïque</i>), ceci dans la limite : <ul style="list-style-type: none"> • d'une emprise au sol totale supplémentaire de 50 m² ou d'une emprise au sol totale supplémentaire de 30% par rapport à l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLUi. · La création ou l'extension d'annexes aux habitations existantes disposant d'une emprise au sol supérieure à 50 m carrés au moment de l'approbation du PLUi et disposant également de l'eau potable (<i>y compris les eaux contrôlées de sources ou de puits</i>) et de l'électricité (<i>y compris d'origine photovoltaïque</i>), ceci à la condition que la distance séparant la ou les dites annexes de l'habitation de référence soit inférieure à 30 m et que l'emprise au sol totale supplémentaire de la ou des dites annexes ne dépasse pas de 30 m² par rapport à son ou leurs emprises au sol existantes au moment de l'approbation du PLUi. · La transformation en habitations des constructions existantes, en bâti traditionnel datant d'avant 1969, disposant d'une emprise au sol supérieure à 100 m² au moment de l'approbation du PLUi et disposant également de l'eau potable et de l'électricité. · Les activités de service dans les bâtiments d'une taille supérieure à 100 m² existants au moment de l'approbation du PLUi. · Les commerces dans les bâtiments existants au moment de l'approbation du PLUi, sous réserve que leur surface de vente soit, par unité foncière, inférieure à 100 m². · Les possibilités de réhabilitation, de reconstruction et d'extension présentées dans les items ci-dessus concernent 	

	toute construction existante au moment de l'approbation du PLUi, c'est-à-dire identifiable notamment sur les photos aériennes antérieures, ceci quel que soit leur taille et leur destination.
--	--

A2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Ensemble de la ZONE A	<ul style="list-style-type: none"> · L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement*. Cette distance est portée à 20 m, comptée depuis la limite cadastrale du domaine public, au droit des routes départementales. · L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 75 m par rapport à l'axe de la voie des routes départementales 35 et 662, classées routes à grande circulation (voir plan présenté en annexe du document "Plan de Zonage »). Cependant : <ul style="list-style-type: none"> - Cette distance est ramenée à 35 m, comptée depuis la limite cadastrale du domaine public, pour les bâtiments agricoles. - Les constructions d'habitations existantes et leurs annexes, ainsi que les bâtiments agricoles, situés à moins de 75 m par rapport à l'axe de la voie, peuvent faire l'objet d'extensions et d'adjonction de nouvelles annexes et constructions tel que défini dans l'article A1, à la condition que ceux-ci respectent au minimum la ligne de recul existante de l'ensemble bâti en considération. · Le long de la RD620 et ses bretelles d'accès, la création d'accès nouveaux (individuels et collectifs) est interdite. · Les aérogénérateurs respecteront un recul par rapport aux routes départementales correspondant à leur hauteur (hors tout : mats et pâles comprises) multiplié par 120%. · Excepté pour des impératifs de sécurité, les équipements publics d'infrastructures sont libres d'implantation.

A2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Ensemble de la ZONE A	<ul style="list-style-type: none"> · Hormis au sein du secteur Aco, l'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives. · Au sein du secteur Aco, l'implantation pourra se faire sur limite ou en observant un recul de 3 m. · Excepté pour des impératifs de sécurité, les équipements publics d'infrastructures sont libres d'implantation.

Envoyé en préfecture le 17/03/2026

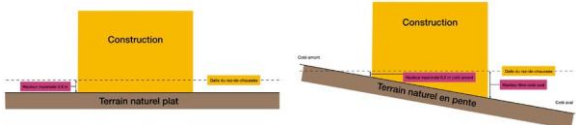
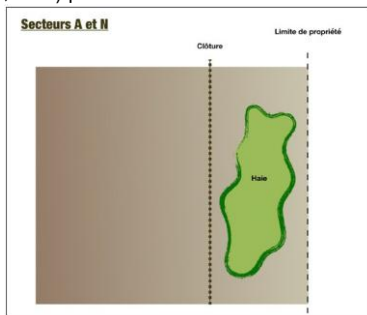
Reçu en préfecture le 17/03/2026

Publié le

ID : 057-200069441-20260317-12_2026_1-DE

A3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEURS Ac -At	<ul style="list-style-type: none"> · Les toitures des bâtiments d'exploitation et des abris de pâtures doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°. · Les toitures des constructions d'habitation doivent être d'une pente en harmonie avec les bâtiments d'exploitations qu'elles voisinent. 	<ul style="list-style-type: none"> · La hauteur du faîtage des bâtiments d'exploitation (ainsi que des éoliennes domestiques autorisées en secteur Ac) est limitée à 13 m, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires. · Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 12 m en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.
SECTEUR Ap	<ul style="list-style-type: none"> · Les abris de pâtures doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°. 	<ul style="list-style-type: none"> · La hauteur maximale des constructions d'habitation et des gîtes touristiques est limitée à 8 m, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. Cette hauteur est ramenée à 4 m pour les constructions annexes. · La hauteur maximale des abris de pâtures est de 4 m mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
SECTEUR Aeo	<ul style="list-style-type: none"> · Les abris de pâtures doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°. · Les toitures des constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des aérogénérateurs ne sont pas règlementées. 	<ul style="list-style-type: none"> · La hauteur maximale des constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des aérogénérateurs est limitée à 6 m, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant ; les éléments techniques (antennes, pylônes électriques...) peuvent dépasser cette hauteur. · La hauteur des aérogénérateurs (éoliennes), pales comprises, est limitée à 170 m mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. · La hauteur maximale des abris de pâtures est de 4 m mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
SECTEUR Aco		<ul style="list-style-type: none"> · La hauteur des constructions et des installations autorisées (hors silo) est limitée à 8 mètres. · La hauteur des silos sera limitée à l'existant.
Ensemble de la zone A		<ul style="list-style-type: none"> · La hauteur des équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics est non règlementée.

A4	STATIONNEMENT
Ensemble de la ZONE A	<ul style="list-style-type: none"> · Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions. · Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

A5	ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS	
Ensemble de la ZONE A	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	<ul style="list-style-type: none"> · Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels. A ce titre, le traitement des façades des bâtiments agricoles privilégiera le bois et leurs abords, ainsi que ceux des aires de stockage, devront présenter un caractère soigné et entretenu. · De manière spécifique, les constructions datant d'avant 1948 ou relevant du patrimoine de la reconstruction, sont protégées au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme. A ce titre, il est prescrit que : <ul style="list-style-type: none"> · tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur (<i>ceci y compris lors de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation extérieure</i>) ; · les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> · Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 1 m par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction sur un terrain en pente supérieure à 10%, ce seuil est ramené à 0,5 m côté amont, mais peut être dépassé côté aval. Le schéma ci-dessous illustre les présentes modalités :  <p>Le schéma illustre deux situations : à gauche, une construction sur un terrain naturel plat où le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée est limité à 1 m au-dessus du terrain naturel ; à droite, une construction sur un terrain naturel en pente où le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée est limité à 0,5 m côté amont et peut être dépassé côté aval.</p>
	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	<ul style="list-style-type: none"> · Seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole. · Sont admises également les clôtures rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc pouvant, le cas échéant, être doublé d'un grillage (d'une hauteur limitée à 1,50 m) posé côté intérieur de la haie.  <p>Le schéma illustre les aménagements des clôtures et des abords. Il montre une propriété avec une clôture et une haie vive. La haie vive est représentée par une zone verte irrégulière. La clôture est représentée par une ligne pointillée. Le schéma est intitulé 'Secteurs A et II' et 'Limite de propriété'.</p>
	ESSENCES VÉGÉTALES	<ul style="list-style-type: none"> · Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole et de réalisation d'aires de stockage, un projet d'intégration paysagère à partir d'implantation d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composé d'essences champêtres (feuillus et fruitiers), sera exigé. · En secteur Ap, ainsi que dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité.
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	<ul style="list-style-type: none"> · La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.
	EMERGENCES ACOUSTIQUES	<ul style="list-style-type: none"> · Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompes de traitement des eaux de piscine, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.






















Secteur Aeo	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	<ul style="list-style-type: none"> · La localisation des aérogénérateurs veillera à tirer le meilleur parti des sites d'implantation pour limiter du mieux possible les liens de co-visibilité avec les quartiers d'habitation des villages. · Concernant les éventuelles nuisances acoustiques induites par les aérogénérateurs, il sera privilégié les choix technologiques limitant les émergences acoustiques de la meilleure manière.
--------------------	--	--

Facilité de lecture : Les schémas sont figurés en zoom en annexe

A6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
Ensemble de la ZONE A	<ul style="list-style-type: none"> · Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. · En secteur Ap, ainsi que dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité.

Zone naturelle (N)

La **zone naturelle (N)** est destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. Elle est composée de 21 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

	Ne	Secteur naturel d'étang et de loisirs
	Nec	Secteur naturel d'activités économiques et de commerces situées en écart
	Neq	Secteur naturel d'activités équestres
	Net	Secteur naturel de centre équestre et d'hébergement touristique
	Ng	Secteur naturel dédié à la pratique du golf
	Nht	Secteur naturel de caractère patrimonial à valoriser
	Nj	Secteur naturel à vocation d'espace de jardins
	Ni	Secteur naturel dédié aux activités de loisirs et sportives
	Nm	Secteur naturel identifiant la mémoire d'anciennes décharges
	Npa	Secteur naturel de caractère patrimonial et de vocation touristique à valoriser
	Npf	Secteur naturel à vocation éco-paysagère de forêt
	Npj	Secteur naturel à vocation éco-paysagère d'espace ouvert et de jardins
	Npo	Secteur naturel d'espace ouvert à vocation éco-agro-pastorale
	Ns1	Secteur naturel dédié aux sports mécaniques de plein air et leurs espaces d'accueil
	Ns2	Secteur naturel dédié aux sports mécaniques de plein air
	Ntd1	Secteur naturel dédié à la création d'un équipement de découverte et d'initiation à la nature
	Ntd2	Secteur naturel dédié à la création d'aménagement de découverte et d'initiation à la nature
	Nth	Secteur naturel dédié à l'hébergement touristique et hôtelier
	Nti	Secteur naturel dédié à l'hébergement touristique insolite de pleine nature
	Ntp	Secteur naturel dédié aux équipements et aménagements de sport de plein air et de pleine nature
	Nvj	Secteur naturel à vocation d'espace de vergers et de jardins

Envoyé en préfecture le 17/03/2026

Reçu en préfecture le 17/03/2026

Publié le

ID : 057-200069441-20260317-12_2026_1-DE

N1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS
	Sont interdits :
	<ul style="list-style-type: none"> · Les dépôts de ferraille, de matériaux (exceptées le bois lié à l'exploitation forestière), de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés et caravanes. · Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. · L'installation d'aérogénérateurs et d'éoliennes. · Les constructions sur l'emprise de la voie ferrée Sarreguemines-Bitche-Niederbronn.
	Sont autorisés :
	<ul style="list-style-type: none"> · Non réglementé.
Ensemble de la ZONE N	Sont autorisés sous conditions :
	<ul style="list-style-type: none"> · Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. · La réhabilitation, la modernisation et l'extension des constructions existantes (hors habitation) disposant d'une emprise au sol inférieure à 50 m² au moment de l'approbation du PLUi, ceci dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 10 m² par rapport à l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLUi. · L'extension des habitations existantes disposant d'une emprise au sol inférieure à 50 m² au moment de l'approbation du PLUi et disposant également de l'eau potable (y compris les eaux contrôlées de sources ou de puits) et de l'électricité (y compris d'origine photovoltaïque), ceci dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 30% par rapport à l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLUi. · L'extension des habitations, commerces, restaurants et hôtels existants disposant d'une emprise au sol supérieure à 50 m carrés au moment de l'approbation du PLUi et disposant également de l'eau potable (y compris les eaux contrôlées de sources ou de puits) et de l'électricité (y compris d'origine photovoltaïque), ceci dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 50 m² ou d'une emprise supplémentaire de 30%, ceci dans les deux cas relativement à l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLUi. · La création ou l'extension d'annexes aux habitations existantes disposant d'une emprise au sol supérieure à 50 m carrés au moment de l'approbation du PLUi et disposant également de l'eau potable (y compris les eaux contrôlées de sources ou de puits) et de l'électricité (y compris d'origine photovoltaïque), ceci à la condition que la distance séparant la ou les dites annexes de l'habitation de référence soit inférieure à 30 m et que l'emprise au sol totale supplémentaire de la ou des dites annexes ne dépasse pas de 30 m² par rapport à son ou leurs emprises au sol existantes au moment de l'approbation du PLUi. · La transformation en habitations des constructions existantes, en bâti traditionnel datant d'avant 1969, disposant d'une emprise au sol supérieure à 100 m² au moment de l'approbation du PLUi et disposant également de l'eau potable et de l'électricité. · Les activités de service dans les bâtiments d'une taille supérieure à 100 m² existants au moment de l'approbation du PLUi. · Les commerces dans les bâtiments existants au moment de l'approbation du PLUi, sous réserve que leur surface de vente soit, par unité foncière, inférieure à 100 m². · Les possibilités de réhabilitation, de reconstruction et d'extension présentées dans les items ci-dessus concernent toute construction existante au moment de l'approbation du PLUi, c'est-à-dire identifiable notamment sur les photos aériennes antérieures, ceci quel que soit leur taille et leur destination.
SECTEUR Npo	<ul style="list-style-type: none"> · Les abris de pâture nécessaires à l'activité agro-pastorale, sous réserve qu'ils soient d'une emprise au sol maximale de 100 m² et ouverts sur au moins 1 côté. Cependant, les dits abris de pâture se devront d'être démontés dans le cas d'une cessation des activités agro-pastorale qui leurs sont rattachées. Pour ce faire, ils seront d'un caractère suffisamment précaire pour faciliter la démolition et la renaturation du site.
SECTEUR Npj	<ul style="list-style-type: none"> · Les abris de pâture, sous réserve qu'ils soient d'une emprise au sol maximale de 25 m² et ouverts sur au moins 3 côtés.
SECTEUR Npa	<ul style="list-style-type: none"> · la création d'une ou plusieurs constructions récréatives, d'information et d'animation touristiques d'une emprise au sol maximale cumulée de 300 m² pour le site classé Npa du Fort Casso de Bettviller et Rohrbach-lès-Bitche.
SECTEUR Nj	<ul style="list-style-type: none"> · La création d'annexes et d'abris de jardins dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 30 m² (par unité foncière) par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLUi.
SECTEUR Nvj	<ul style="list-style-type: none"> · La création d'abris de jardins ou de pâture dans la limite d'une emprise au sol totale cumulée de 30 m² (par unité foncière) par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLUi.

N1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS
Sont autorisés sous conditions :	
SECTEUR NI	<ul style="list-style-type: none"> · Les constructions et les aménagements destinés aux habitations, aux activités de restauration et d'hébergement hôtelier par construction neuve ou transformation de bâti existant dans la limite d'une emprise au sol totale cumulée de 200 m² par rapport à l'emprise au sol éventuellement existante au moment de l'approbation du PLUi.
SECTEUR Nec	<ul style="list-style-type: none"> · Les commerces et activités de services et les activités des secteurs secondaire ou tertiaire, localisés dans les constructions existantes, leurs extensions ou des nouvelles constructions, ceci dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLUi de 2000 m². Cette emprise au sol supplémentaire étant ramenée à 400 m carrés pour les sites Nec de Schmittviller et Rohrbach-lès-Bitche. · Concernant les sites Nec de Philippsbourg, de Rahling et de Meisenthal, sont autorisées les activités de restauration, d'hébergement et d'accueil touristique. Celles-ci peuvent comprendre la création de constructions nouvelles, jointes ou disjointes du bâti existant, d'une emprise au sol totale cumulée de 200 m² par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLUi.
SECTEUR Nti	<ul style="list-style-type: none"> · La réalisation d'hébergements touristiques de pleine nature sous la forme d'habitations légères de loisirs (cabanes, cabanes dans les arbres, yourtes, teepees...) dans la limite d'une capacité d'accueil totale de 60 couchages pour chaque site Nti. Cependant, le nombre de couchage maximum est limité à 20 couchages pour le site Nti de Bining. · La surface de plancher des habitations légères de loisirs est limitée à 12 m² par couchage, soit un maximum de 700 m² de surface de plancher par site. Cette surface globale étant ramenée à 350 m² pour le site de Bining. · La réalisation, par construction neuve ou transformation de bâti existant, de bâtiments d'accueil, sanitaires et de détente, dans la limite d'une emprise au sol totale cumulée de 200 m carrés. Cette limite est ramenée à 75 m carrés pour le site Nti de Bining.
SECTEUR Net	<ul style="list-style-type: none"> · Les équipements et aménagements de plein air liés aux exploitations et activités hippiques et équestres. · La réalisation d'hébergements touristiques dans la limite d'une capacité d'accueil totale de 60 couchages, représentant une emprise au sol maximale de 800 m² et regroupés en un seul site, disposant d'une délimitation cohérente, d'une surface maximale de 1 ha.
SECTEUR Neq	<ul style="list-style-type: none"> · Les constructions liées aux activités hippiques et équestres d'une emprise au sol maximale de 500 m² par rapport à l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLUi. · Les équipements et aménagements de plein air liés aux exploitations et activités hippiques et équestres.
SECTEUR Ne	<ul style="list-style-type: none"> · L'extension des constructions existantes ou la création de nouvelles constructions « abris de pêche » dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 100 m² par site classé Ne et par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLUi.
SECTEURS Ns1 - Ns2	<ul style="list-style-type: none"> · En secteurs Ns1 et Ns2, les équipements et aménagements de plein air liés aux sports mécaniques, sous réserve de ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols de plus de 20% par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLUi. · En secteurs Ns1 uniquement, l'extension des constructions existantes ou la création de nouvelles constructions d'accueil et d'animation dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 150 m² par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLUi.
SECTEUR Ntp	<ul style="list-style-type: none"> · Les équipements et aménagements de sport de plein air et de pleine nature.
SECTEUR Ng	<ul style="list-style-type: none"> · Les équipements et aménagements de plein air liés à la pratique du golf.
SECTEUR Nth	<ul style="list-style-type: none"> · Les constructions et les aménagements destinés aux activités de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique dans le respect du cadre suivant : <ul style="list-style-type: none"> · que le projet d'aménagement du site Nth soit conçu comme un projet d'ensemble ; · que le projet d'aménagement du site Nth soit structuré autour d'une activité hôtelière qui comprend un minimum de 60 lits et un maximum de 120 lits. · Les logements de fonction et de services nécessaires au projet dans la limite d'une surface habitable totale cumulée de 150 m².
SECTEUR Ntd 2	<ul style="list-style-type: none"> · Les aménagements de plein air et les abris (d'une emprise au sol totale cumulé inférieure à 300 m²) nécessaires à la réalisation d'un centre de découverte et d'initiation à la nature et à l'environnement.

N2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Ensemble de la ZONE N	<ul style="list-style-type: none"> · L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement. Cette distance est portée à 20 m, comptée depuis la limite cadastrale du domaine public, au droit des routes départementales. · L'implantation des constructions respectera, sauf disposition graphique, un retrait minimum de 75 m par rapport à l'axe de la voie des routes départementales 35 et 662, classées routes à grande circulation (voir plan présenté en annexe du document "Plan de Zonage »). Cependant : <ul style="list-style-type: none"> - Cette distance est ramenée à 35 m, comptée depuis la limite cadastrale du domaine public, pour les bâtiments agricoles. - Cette distance est ramenée à 20 m, comptée depuis la limite cadastrale du domaine public, pour le secteur Nec. - Les constructions d'habitations existantes et leurs annexes, ainsi que les bâtiments agricoles, situés à moins de 75 m par rapport à l'axe de la voie, peuvent faire l'objet d'extensions et d'adjonctions de nouvelles annexes et constructions tel que défini dans l'article N1, à la condition que ceux-ci respectent au minimum la ligne de recul existante de l'ensemble bâti en considération. · Le long de la RD620 et ses bretelles d'accès, la création d'accès nouveaux (individuels et collectifs) est interdite. · Excepté pour des impératifs de sécurité, les équipements publics d'infrastructures sont libres d'implantation.

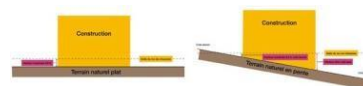
N2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Ensemble de la ZONE N	<ul style="list-style-type: none"> · Excepté en secteur Nj et Nvj, l'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives. Cependant, l'extension des constructions existantes ne respectant pas ces reculs pourra se faire dans le prolongement de l'alignement existant. · En secteurs Nj et Nvj, les constructions peuvent être édifiées au droit des limites séparatives ou en recul de celles-ci. · Excepté pour des impératifs de sécurité, les équipements publics d'infrastructures sont libres d'implantation.

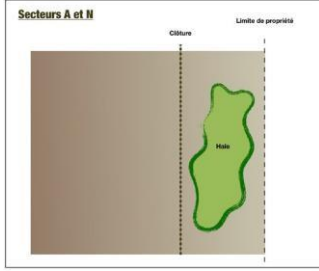
N3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEURS Npo - Npj	<ul style="list-style-type: none"> · Les abris de pâtures doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°. 	<ul style="list-style-type: none"> · La hauteur maximale des abris de pâtures est de 4 m, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
SECTEURS Nj - Nvj		<ul style="list-style-type: none"> · La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 m, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
SECTEUR Nec		<ul style="list-style-type: none"> · La hauteur maximale des constructions, équipements et installations est limitée à 8 m, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
SECTEURS Ne - Neq Net - Ns NI - Ntp		<ul style="list-style-type: none"> · La hauteur maximale des constructions, équipements et installations est limitée à 6 m, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
SECTEUR Npa		<ul style="list-style-type: none"> · La hauteur maximale des constructions, équipements et installations est limitée à 6 m, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel pour les sites classés Npa du Fort Casso de Bettviller et Rohrbach-lès-Bitche.
SECTEUR Nti		<ul style="list-style-type: none"> · La hauteur intrinsèque maximale des habitations légères de loisirs (cabanes, cabanes dans les arbres, yourtes, teepees...) est de 3 m (<i>cette hauteur est portée à 4 m pour les teepees</i>), mais les dites habitations peuvent être implantées de manière surélevée jusqu'à 5 m du sol pour atteindre dans ce cas

	<ul style="list-style-type: none"> · Les toitures des constructions sont libres de pente 	<ul style="list-style-type: none"> · une hauteur hors tout de 8 m. Dans ce cas l'escalier d'accès n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de l'habitation. · La hauteur maximale des autres constructions (bâtiments d'accueil, sanitaires et de détente) est limitée à 6 m, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
SECTEUR Ntd1		<ul style="list-style-type: none"> · La hauteur maximale des constructions, équipements et installations est limitée à 8 m, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
SECTEUR Ntd2		<ul style="list-style-type: none"> · La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 m, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
SECTEUR Nth		<ul style="list-style-type: none"> · La hauteur maximale des constructions, équipements et installations est limitée à 15 m, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
Ensemble de la zone N		<ul style="list-style-type: none"> · La hauteur maximale de l'extensions des constructions existantes devra être inférieure ou égale à celle des constructions agrandies. · La hauteur des équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

N4	STATIONNEMENT
Ensemble de la ZONE N	<ul style="list-style-type: none"> · Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions. · Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

N5		ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
Ensemble de la ZONE N	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	<ul style="list-style-type: none"> · Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels. A ce titre, le traitement des façades des bâtiments privilégiera le bois et leurs abords devront présenter un caractère soigné et entretenu. · Les teintes et colorations des façades et des toitures devront être choisies en harmonie avec les tonalités du grand paysage environnant. · De manière spécifique, les constructions datant d'avant 1948 ou relevant du patrimoine de la reconstruction, sont protégées au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme. A ce titre, il est prescrit que : <ul style="list-style-type: none"> · tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur (<i>ceci y compris lors de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation extérieure</i>) ; · les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> · Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 1 m par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction sur un terrain en pente supérieure à 10%, ce seuil est ramené à 0,5 m côté amont, mais peut être dépassé côté aval.



	<p>AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'activité agro-pastorale. · Seules sont admises également les clôtures rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Celle-ci doivent être constituées d'une haie / bosquets support de biodiversité pouvant, le cas échéant, être doublée d'un grillage posé coté intérieur de la haie / bosquets. Dans ce cas, la haie / bosquets devra disposer d'une hauteur supérieure au dit grillage.  <p>Le diagramme, intitulé 'Secteurs A et N', illustre une parcelle agricole. À gauche, une zone est désignée 'Culture'. À droite, une zone est désignée 'Haie'. Une ligne verticale pointillée sépare la culture de la haie, et une autre ligne verticale pointillée plus à droite indique la 'Limite de propriété'.</p>
	<p>ESSENCES VÉGÉTALES</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Dans le cadre de l'implantation de bâtiments un projet d'intégration paysagère à partir d'implantation d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composé d'essences champêtres (feuillus et fruitiers), sera exigé. · Dans les secteurs Npo, Npf, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité.
	<p>DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE</p>	<ul style="list-style-type: none"> · La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.
	<p>EMERGENCES ACOUSTIQUES</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation...) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

<p>N6</p>	<p>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES</p>
<p>Ensemble de la ZONE N</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. · Dans les secteurs Npo, Npf la gestion des espaces doit être réalisée de manière à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité.

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 17/03/2026

Reçu en préfecture le 17/03/2026

Publié le

ID : 057-200069441-20260317-12_2026_1-DE

1. LEXIQUE (les éléments du lexique viennent en complément de ceux du lexique national)

Accès

L'accès dont il est question au chapitre « conditions de desserte » du présent règlement correspond à l'espace dédié à la circulation des piétons et des véhicules donnant sur la voie* carrossable.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Albédo

L'albédo est le pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire d'une surface. Plus une surface est claire, plus son albédo est élevé et permet de réfléchir l'énergie solaire. Les surfaces sombres ont un faible albédo qui absorbe le rayonnement solaire dans la journée pour le restituer la nuit, accentuant ainsi le phénomène d'îlot de chaleur.

Alignement

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie* ou un emplacement réservé.

Arbre de haute tige

Toute espèce d'arbre ayant plus de 6 m de haut à l'état adulte.

Attique

Est considéré comme attique le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 2 m et ceci d'au moins deux façades.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article r.151-27 du Code de l'Urbanisme.

Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée, mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés...

Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLUi prévoit un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

Clôture

Une clôture enclot un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article r. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

Construction principale et annexes

Sont considérées comme constructions principales les constructions d'habitation ou, à défaut, les autres constructions d'une emprise au sol supérieure à 70 m². Les autres constructions sont considérées comme des annexes.

Destination des constructions

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions) : habitation, commerce et activités de service, exploitation agricole et forestière, services publics et équipements d'intérêt collectif, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Une liste relative aux destinations est annexée au présent lexique.

Éléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher.

Emplacement réservé

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou tout aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprises publiques

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics...

Équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et de services publics

Cette notion recouvre les infrastructures de types :

- Routes, ponts, chemins sentiers et abris de randonnées, pistes cyclables, voies ferrées, pontons, cimetières...
- Réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de fibre optique, de gaz, de pétrole, antennes de communication..., ainsi que les éléments de station y afférents.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Sont donc constitutives de la façade d'un bâtiment, chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

Le terme façade principale s'entend ici comme la façade (Les façades dans le cas d'une construction localisé par exemple au droit d'un carrefour) qui donne le plus directement sur la voie ou l'espace public.

Hauteur totale des constructions

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses, de terrasses en attique ou de toit plat. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Houppier

Partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux).

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Il s'agit donc des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement).

Mur-bahut

Un "mur-bahut" est un mur bas supportant par exemple une grille de clôture, les arcades d'un cloître, ou bien une balustrade

Opération d'aménagement d'ensemble

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

Pleine terre

Un espace est de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Cependant, les ouvrages d'infrastructure profonds (réseaux, canalisations...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

Recul et retrait

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction, les emprises publiques ou les limites des terrains voisins.

Ripisylves

Ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau.

Servitudes

En-dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLUi, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part, les servitudes légales (code civil) ou conventionnelles grevant les propriétés privées,
- d'autre part, les servitudes administratives ou d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) ou le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière, protection des captages d'eau potable ...).

Le PLUi les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier.

Sol ou terrain naturel

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

Toit plat et toiture terrasse

Sont considérés comme toits plats, les toitures disposant d'une pente comprise entre 0 et 7% et sont considérés comme toiture terrasse les toits plats disposant d'un accès.

Toiture végétalisée

Toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins égale à 25 cm.

Unité foncière

Est nommée unité foncière, un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voie

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...). Toutefois, les chemins piétonniers présentant une largeur d'une limite de propriété à l'autre inférieure ou égale à 4 m ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

Envoyé en préfecture le 17/03/2026

Reçu en préfecture le 17/03/2026

Publié le

ID : 057-200069441-20260317-12_2026_1-DE

2. LISTE DES DESTINATIONS- indicative et non exhaustive

Habitation

Cette destination comprend les logements et hébergements en tant qu'habitat résidentiel, habitat adapté tels que notamment les résidences services, les résidences et foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants, qui constituent leur lieu de résidence habituel.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les sous- destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autre équipement recevant du public ;

Il s'agit des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, aires d'accueil des gens du voyage, etc.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Commerce et activités de service

Comprend les « sous-destinations » suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

Commerce alimentaire : alimentation générale, boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie, boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie, fromagerie, crèmerie, caviste, produits diététiques, primeurs...

Commerce non alimentaire : équipement de la personne (chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter), équipement de la maison (brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier, quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage), loisirs (sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie), divers (pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie), coiffure, soins esthétiques et soins corporels, optique, médical et paramédical, agences (agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyages, auto-école), etc.

Services à la personne : établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.), activités sportives et culturelles (cinémas, salles de spectacle), cafés et restaurants, etc.

L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et celui de l'existence des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier (restaurant, blanchisserie, accueil...). Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Comprend les « sous-destinations » suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises, autres professions libérales (architecte, géomètre, avocat, notaire, expert-comptable, infirmier...).

L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Peuvent constituer des activités artisanales les activités

suivantes : bâtiment, cordonnerie, photographie, reprographie, imprimerie, photocopie, serrurerie, pressing, repassage, confection, réparation, artisanat d'art, ateliers d'artistes, automobiles-motos-cycles (concessions, garage, réparation et vente de véhicule, station essence), etc.

L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives à destination principale de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital, pouvant comporter une activité complémentaire de vente en gros ou de détail, en lien avec l'activité principale.

3. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

PLUI OUEST					
COMMUNE	EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	OBJET	DESTINATAIRE	EMPRISES (ARES)	EMPRISE TOTALE PAR COMMUNE (ARES)
Achen	1	Aménagement public et bouclage vers la zone 1AUh	Commune d'Achen	44,68	1661,71
	2	Jardin de la maison Stern		3,01	
	3	Extension du secteur d'équipement public		26,52	
	4	Espace vert		4,03	
	5	Aménagement public et préservation du fort		477,71	
	6	Ouvrage de lutte contre les ruissellements - bassin écreteur		163,00	
	7	Ouvrage de lutte contre les ruissellements - bassin écreteur		58,14	
	8	Préservation du patrimoine, de la faune et de la flore du site		407,54	
	9	Préservation du patrimoine, de la faune et de la flore du site		449,35	
	10	Bloc 3 ouvrage ligne Maginot		27,72	
Bettviller	1	Aménagement public	Commune de Bettviller	1,49	104,68
	2	Extension du cimetière		47,85	
	3	Accès à la zone 1AUh		8,41	
	4	Projet de caserne de pompiers		39,91	
	5	Projet de parking de covoiturage		7,03	
Bining	1	Continuité du cheminement piétonnier	Commune de Bining	6,20	6,20
Etting	1	Elargissement de la voirie	Commune d'Etting	3,24	5,68
	2	Elargissement de la voirie		2,44	
Gros-Réderching	1	Extension du cimetière	Commune de Gros-Réderching	12,10	18,64
	2	Voie d'accès		1,77	
	3	Voie d'accès		3,38	
	4	Voie d'accès		1,39	
Petit-Réderching	1	Voie d'accès	Commune de Petit-Réderching	3,44	10,24
	2	Cheminement doux		0,79	
	3	Cheminement doux		0,56	
	4	Cheminement doux		5,44	
Rahling	1	Création d'une voie d'accès vers la future zone d'urbanisation	Commune de Rahling	4,71	29,12
	2	Accompagnement paysager de l'entrée de ville		21,18	
	3	Création d'une voie d'accès vers la future zone d'urbanisation		3,23	
Rohrbach-les-Bitche	1	Ouvrage de lutte contre les ruissellements - bassin écreteur	Commune de Rohrbach-les-Bitche	32,09	32,09
Schmittviller	1	Création d'une voie d'accès vers la future zone d'urbanisation	Commune de Schmittviller	3,44	13,35
	2	Aménagement public		9,92	
TOTAL PLUI Ouest					1881,71

4. PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES INDIGÈNES

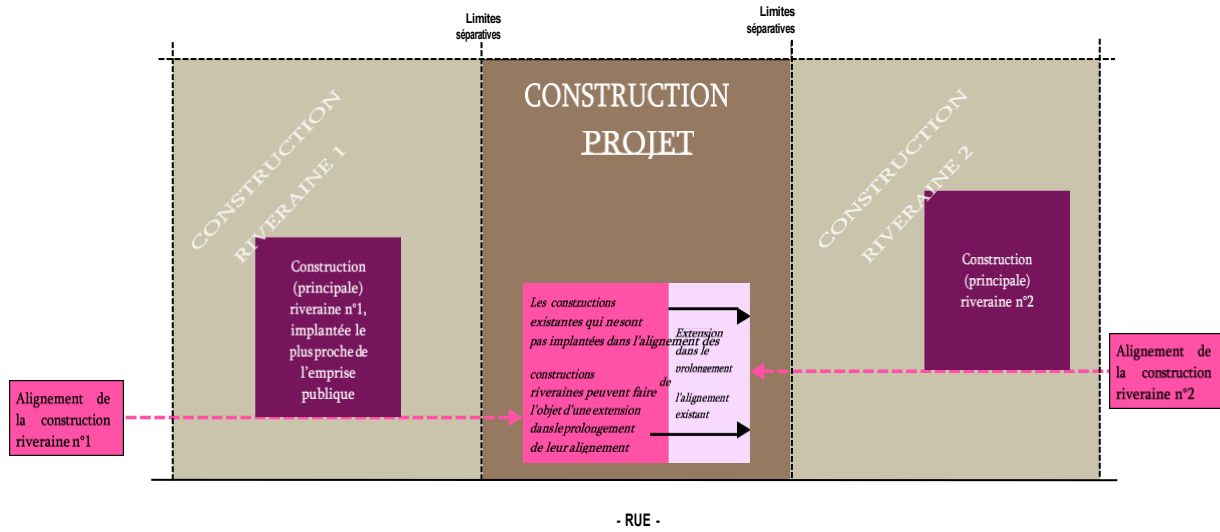
PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES INDIGÈNES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U ET AU			
ARBRES DE TYPE FORESTIER		ARBUSTES POUR HAIES BOCAGERES	
Nom botanique	Nom commun	Nom botanique	Nom commun
• <i>Acer campestre</i>	• Erable champêtre	• <i>Amelanchier 'ballerina'</i>	• Amélanquier
• <i>Acer platanoides, pseudoplatanus...</i>	• Erable plane, sycomore	• <i>Berberis vulgaris</i>	• Epine-vinette
• <i>Alnus glutinosa</i>	• Aulne	• <i>Buxus sempervirens</i>	• Buis
• <i>Betula verrucosa</i>	• Bouleau	• <i>Crataegus laevigata, monogynas</i>	• Aubépines
• <i>Carpinus betulus</i>	• Charme commun	• <i>Cornus alba, mas, sanguinea ...</i>	• Cornouiller
• <i>Castanea sativa</i>	• Châtaignier	• <i>Corylus avellana</i>	• Noisetier
• <i>Fagus sylvatica</i>	• Hêtre	• <i>Euonymus europaus</i>	• Fusain d'europe
• <i>Fraxinus excelsior</i>	• Frêne	• <i>Ilex aquifolium</i>	• Houx
• <i>Juglans regia</i>	• Noyer	• <i>Genista</i>	• Genêts
• <i>Quercus pedunculata, petraea ...</i>	• Chênes	• <i>Ligustrum vulgare, ovalifolium...</i>	• Troène commun
• <i>Ulmus</i>	• Orme	• <i>Potentilla fruticosa</i>	• Potentille
• <i>Tilia cordata, platyphyllos...</i>	• Tilleuls	• <i>Prunus domestica, spinosa...</i>	• Prunellier
• <i>Pinus nigra</i>	• Pin noir	• <i>Ribes sanguinea, vulgare...</i>	• Groseilliers
• <i>Pinus sylvestris</i>	• Pin sylvestre	• <i>Rosa canina, gallica ...</i>	• Rosiers
ARBRES DE TYPE FRUITIER		• <i>Rubus odoratus, spectabilis...</i>	• Ronces
• <i>Malus floribunda, sylvestris</i>	• Pommier	• <i>Salix eleagnos, cinerea, purpurea...</i>	• Saules
• <i>Mespilus germanica</i>	• Néflier	• <i>Symphoricarpos</i>	• Symphorine
• <i>Prunus avium</i>	• Merisier des oiseaux	• <i>Viburnum davidii, lantana, opulus, plicatum...</i>	• Viornes
• <i>Prunus spinosa</i>	• Prunier	GRAMINEES	
• <i>Pyrus</i>	• Poirier	Nom botanique	Nom commun
• <i>Rhamnus ...</i>	• Nerprum	• <i>Carex</i>	• Laïche
• <i>Sambucus nigra</i>	• Sureau noir	• <i>Calamagrostis</i>	• Calamagrostis
• <i>Sorbus aucuparia, torminalis ...</i>	• Alisiers	• <i>Festuca</i>	• Fétuque
PLANTES TAPISSANTES		• <i>Molinia arundinacea (altissima)</i>	• Molinie
• <i>Euonymus fortunei radicans</i>	• Fusain	• <i>Panicum</i>	• Panic érigé
• <i>Hedera helix</i>	• Lierre commun	• <i>Pennisetum</i>	• Herbe aux écouvillons
• <i>Symphoricarpos chenaulti 'handcock'</i>	• Symphorine	• <i>Phragmites australis</i>	• Roseaux

ESSENCES VÉGÉTALES DE RÉFÉRENCE POUR LES SECTEURS A ET N

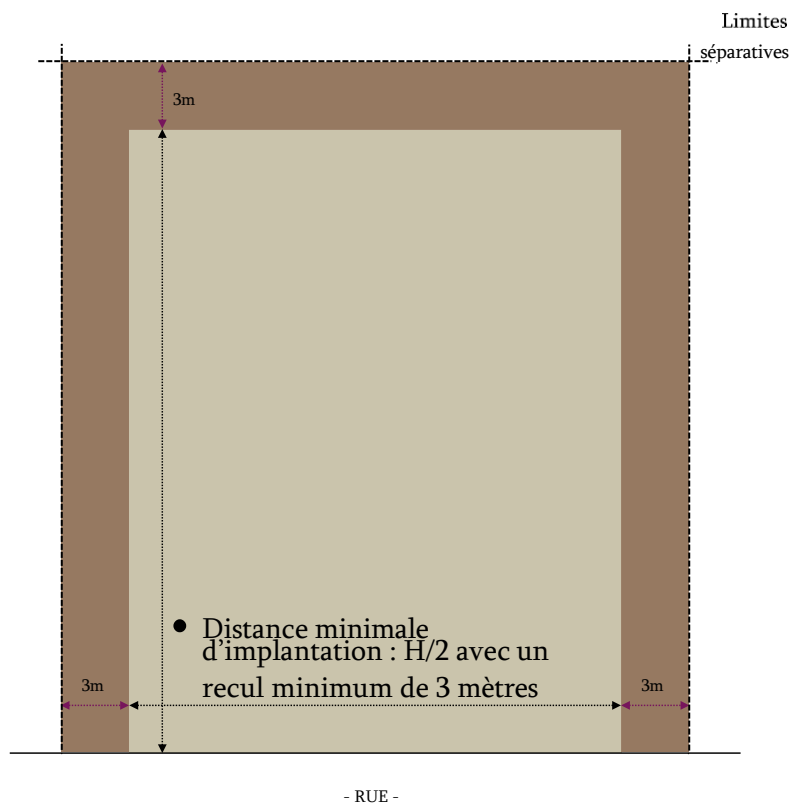
ARBRES	Espaces identifiés au titre de l'article L151-23 au plan de zonage	Autres espaces	ARBUSTES	Espaces identifiés au titre de l'article L151-23 au plan de zonage	Autres espaces
• Acer campestre	X	X	• Amelanchier lamarckii	X	X
• Acer platanoides	X	X	• Cornus c.v.	X	X
• Acer pseudoplatanus	X	X	• Corylus avellana	X	X
• Alnus cordata	X		• Corylus maxima	X	X
• Alnus glutinosa	X	X	• Crataegus monogyna	X	X
• Betula pubescens	X	X	• Crataegus oxycantha	X	X
• Betula verrucosa	X	X	• Elaeagnus angustifolia		X
• Carpinus betulus	X	X	• Euonymus alatus	X	X
• Faqus sylvaticum	X		• Euonymus europaeus	X	X
• Fraxinus excelsior	X	X	• Hedera helix	X	X
• Malus c.v		X	• Ilex aquifolium		X
• Prunus c.v		X	• Ligustrum vulgare		X
• Pyrus c.v		X	• Lonicera c.v.		X
• Sorbus aria	X	X	• Rhamnus feranaula	X	X
• Salix sp.	X	X	• Ribes sanguineum		X
• Quercus c. v.	X	X	• Rosa c.v.	X	X
			• Rubus C.V.	X	X
			• Salix C.V.	X	X
			• Sambucus c.v.	X	X
			• Symphoricarpos albus	X	X
			• Viburnum c.v.	X	X
			• Vinca minor	X	X
			• Parthenocissus		X
			• Clematis sp		X
			• Polygonum	X	X

5. SCHÉMAS PRÉSENTÉS DANS LE RÈGLEMENT ZOOM

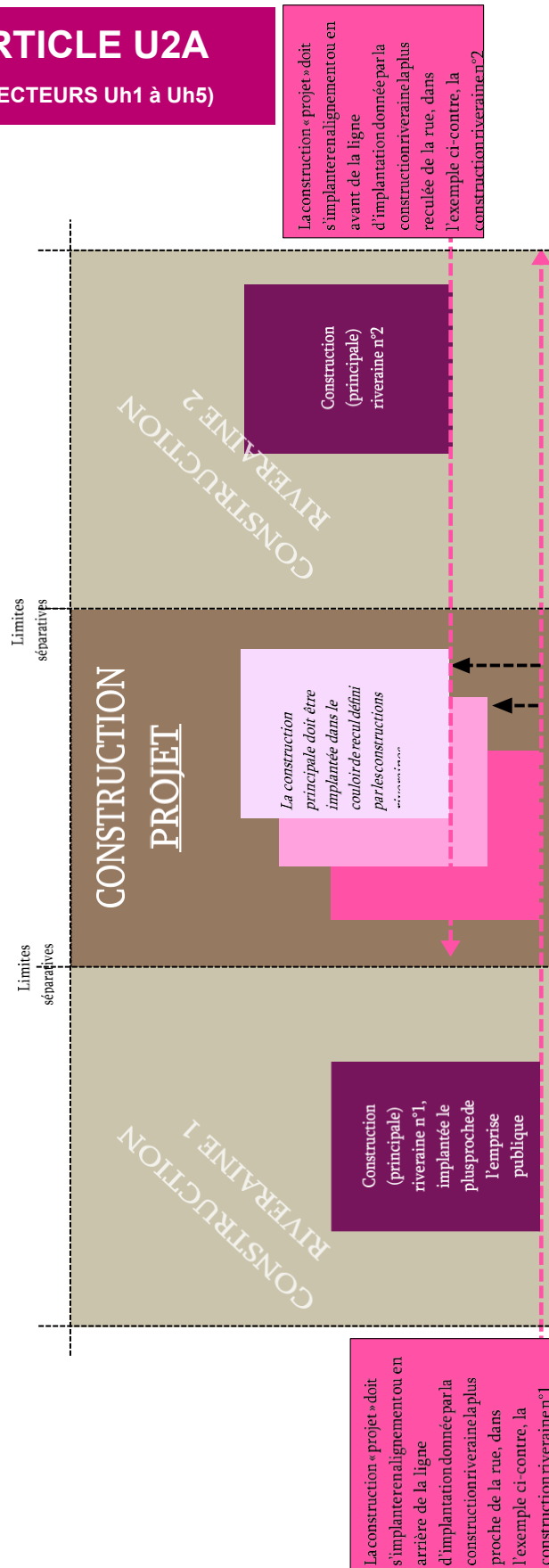
SCHÉMAS DE L'ARTICLE U2A DU RÈGLEMENT

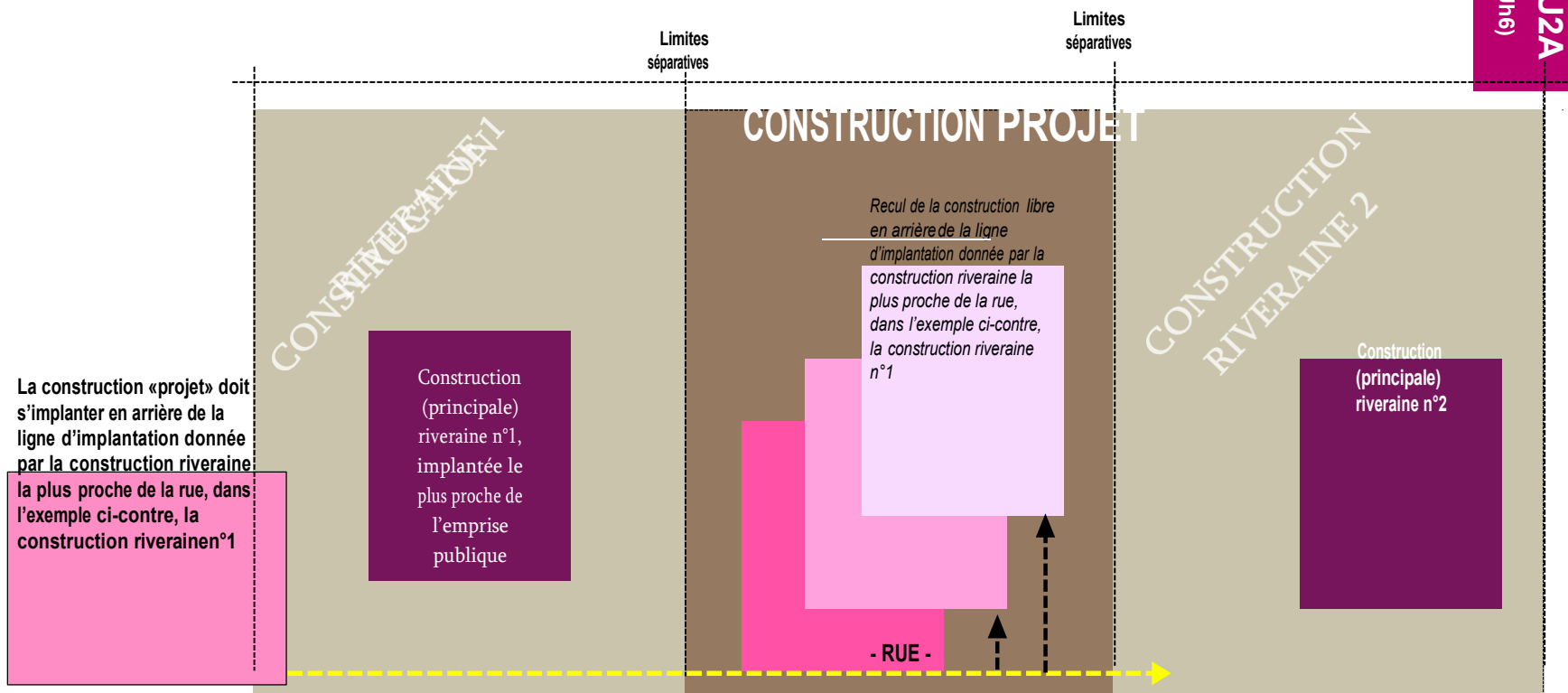


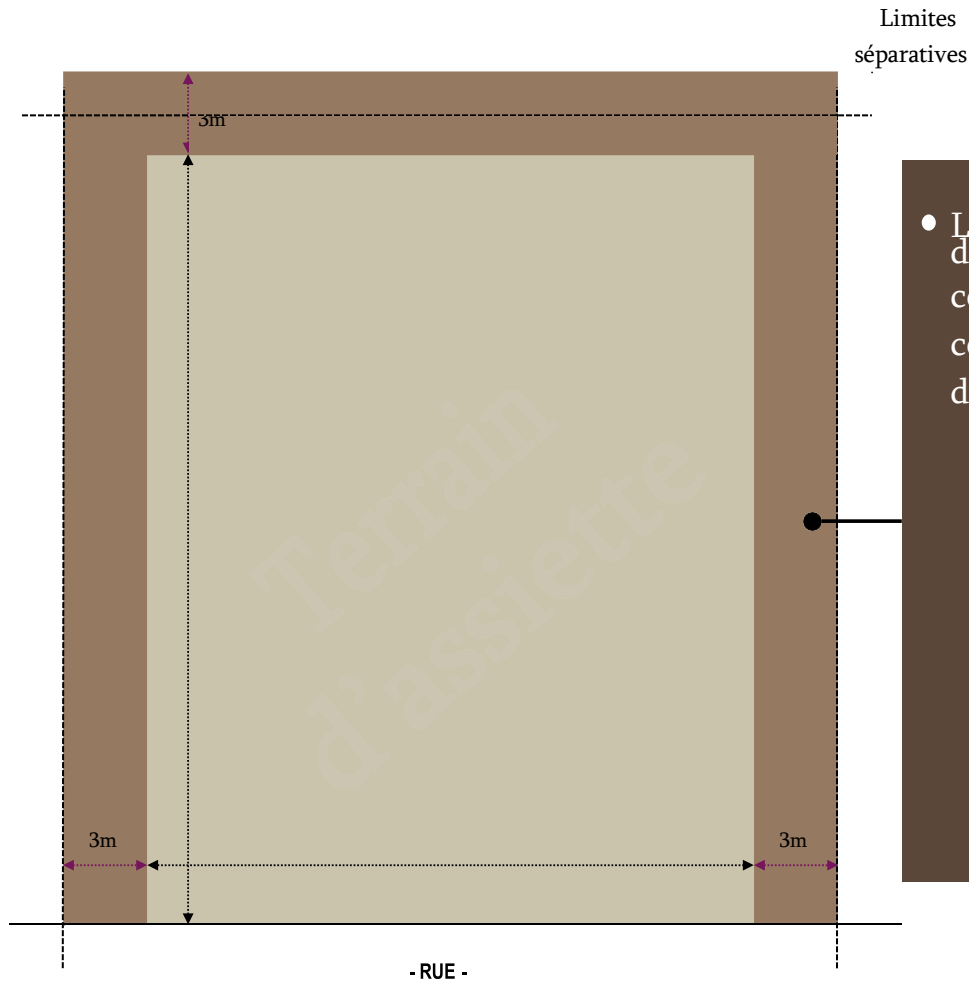
SCHÉMAS DE L'ARTICLE U2B DU RÈGLEMENT



SCHÉMAS DE L'ARTICLE U2A DU RÈGLEMENT (SECTEURS Uh1 à Uh5)







- La bande de terrain située à moins de 3 m des limites séparatives de voisinage est constructible à la condition que les constructions concernées s'inscrivent dans le présent volume qui délimite :
 - Une hauteur maximale de 3 m au droit directe de la limite séparative
 - Une pente de toit maximale de 45°
 - Une longueur maximale de 8 m de long d'une même limite séparative et de 13 m toutes limites séparatives de voisinage confondues

PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES À MOINS DE 3 M DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE

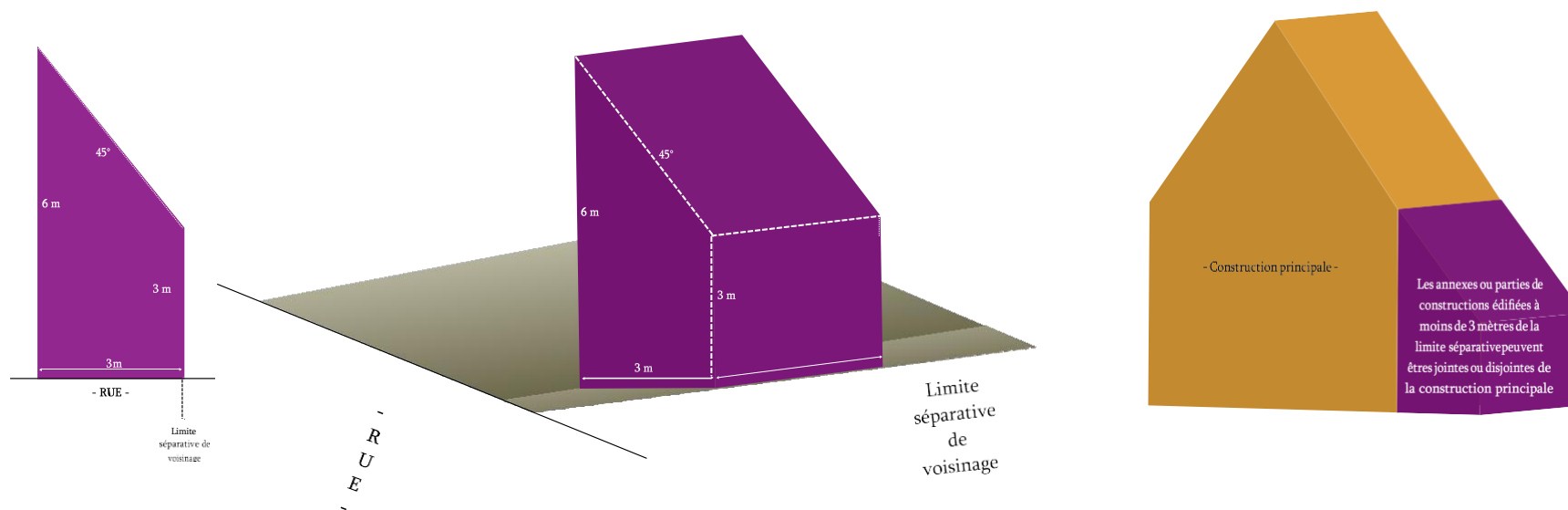
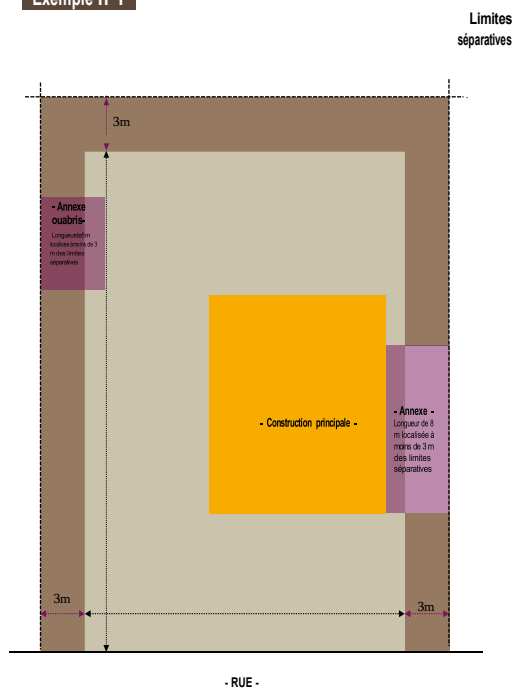
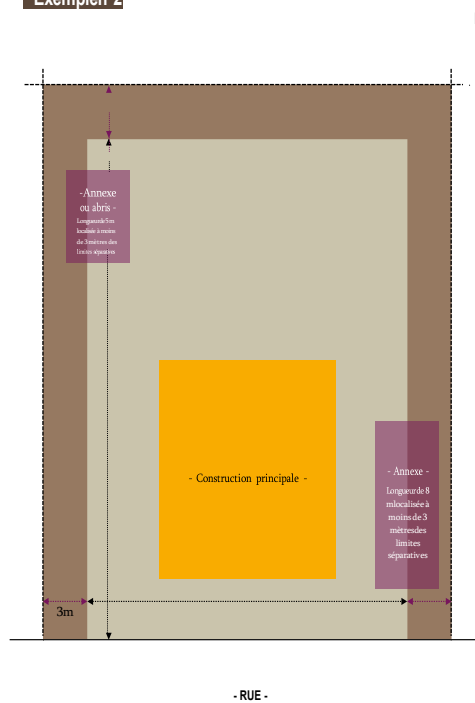


ILLUSTRATION DES POSSIBILITES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS A MOINS DE 3 M DES LIMITES SEPARATIVES DE VOISINAGE

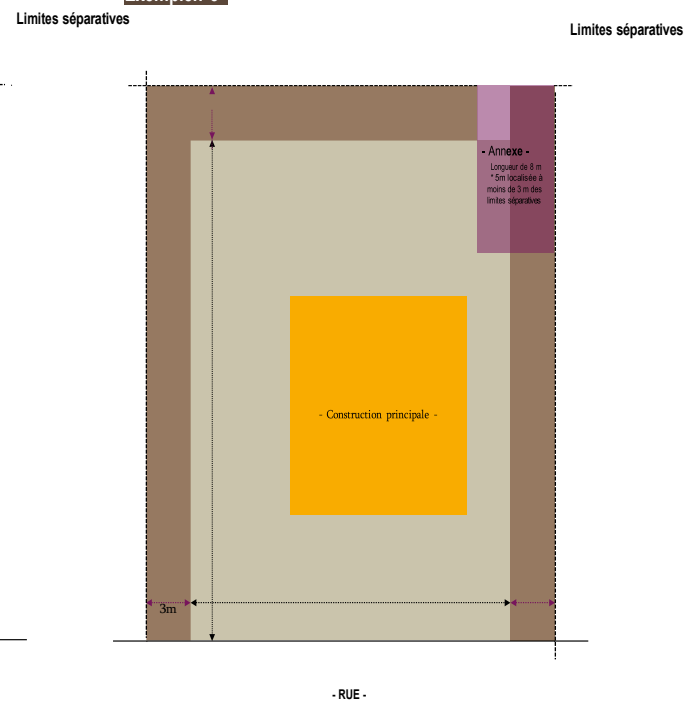
Exemple n°1



Exemple n°2



Exemple n°3



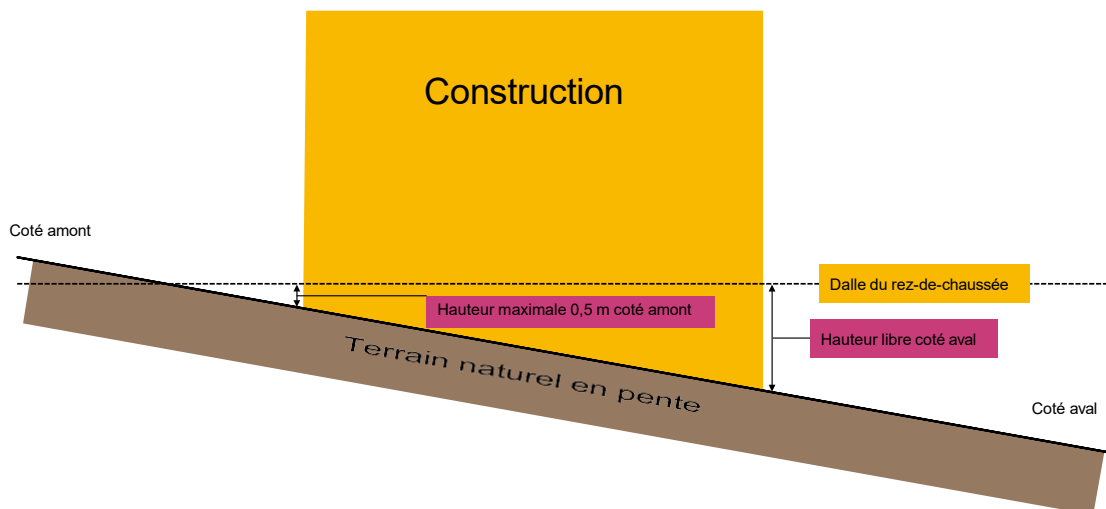
Envoyé en préfecture le 17/03/2026

Reçu en préfecture le 17/03/2026

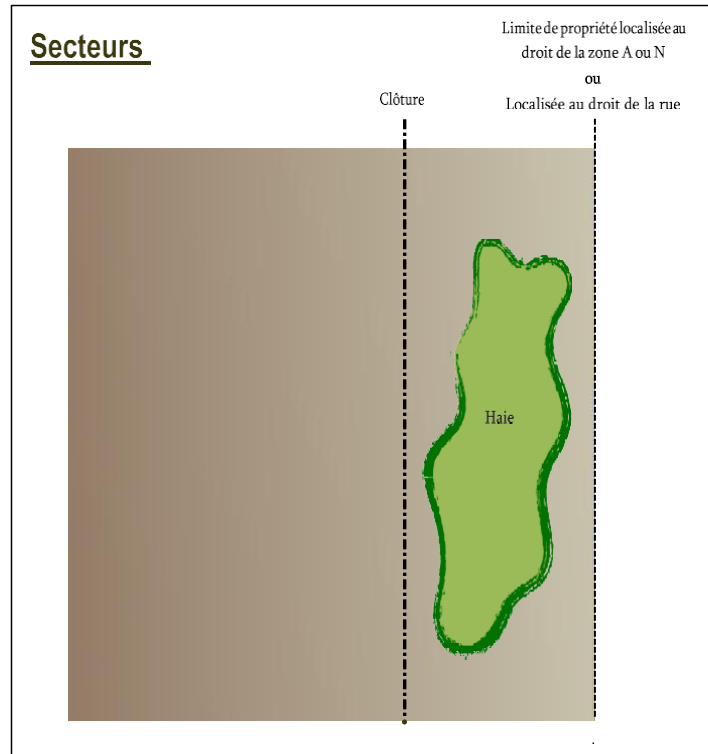
Publié le

ID : 057-200069441-20260317-12_2026_1-DE

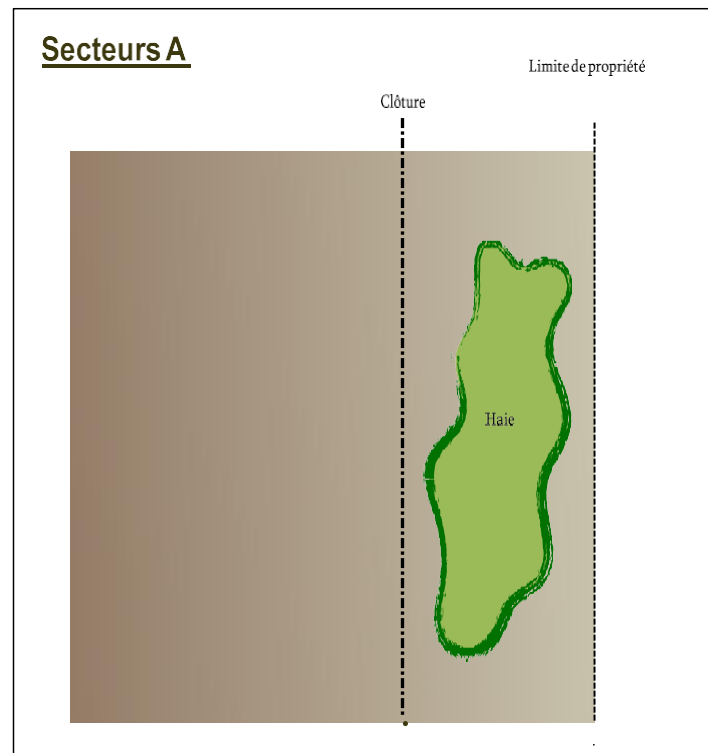
SCHEMAS DES ARTICLES U5, AU5, A5, ET N5 DU RÈGLEMENT



SCHÉMAS DE L'ARTICLE AU5 DU RÈGLEMENT



SCHÉMAS DES ARTICLES A5 ET N5 DU RÈGLEMENT



6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES - Illustrations et présentation des types de surfaces

L'objectif de l'article 6 du règlement : conforter la place de la nature dans l'espace urbain

Dans le but de conforter la place de la nature et de la biodiversité dans l'espace urbain, de limiter les îlots de chaleur en été et de favoriser une perméabilité des sols favorable à l'infiltration des eaux de pluie, l'article 6 du règlement prévoit un traitement environnemental et paysager des espaces.

Pour ce faire, le règlement met en place un *Coefficient de Biotope par Surface* (CBS) et un coefficient de surface en pleine terre (PLT).

Le *Coefficient de surface en Pleine Terre* (PLT) vise à garantir une surface minimale en espace vert ou de jardin.

Le *Coefficient de Biotope par Surface* (CBS) vise à garantir un équilibre entre perméabilité et imperméabilité des sols et un équilibre entre espace bâti et non bâti.

Surface prise en compte dans le calcul du Coefficient de surface en Pleine Terre (PLT)

Le coefficient de surface en pleine terre correspond au rapport entre les surfaces dites de Pleine Terre et la surface de la parcelle ou de l'unité foncière considérée.

Sont considérés comme de pleine terre, les espaces couverts de terre végétale en relation directe avec les strates

Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)	
PLT	$\frac{\text{Espaces verts en pleine terre}}{\text{Surface totale}}$

du sol naturel, tel qu'illustrés ci-dessous :



Surfaces et éléments pris en compte dans le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface correspond au rapport entre les surfaces :

- **perméables**, pondérées par un coefficient de 1 ;
- **semi-perméables**, pondérées par un coefficient de 0,5 ;
- **imperméables**, pondérées par un coefficient de 0 ;

et la surface de la parcelle ou de l'unité foncière considérée.

Dans ce calcul, sont valorisées comme bonus :

- La surface des **toitures végétalisées**, pondérées par un coefficient de 0,2 ;
- La surface des **murs végétalisés**, pondérée par un coefficient de 0,2 ;
- Les **arbres de hautes tiges** (d'une taille adulte supérieure à 5 m), valorisés par un bonus de 25 m² par arbre ;

Sont considérés comme perméables les couverts n'opposant pas de frein à l'infiltration des eaux dans les strates du sol naturel tel par exemple :



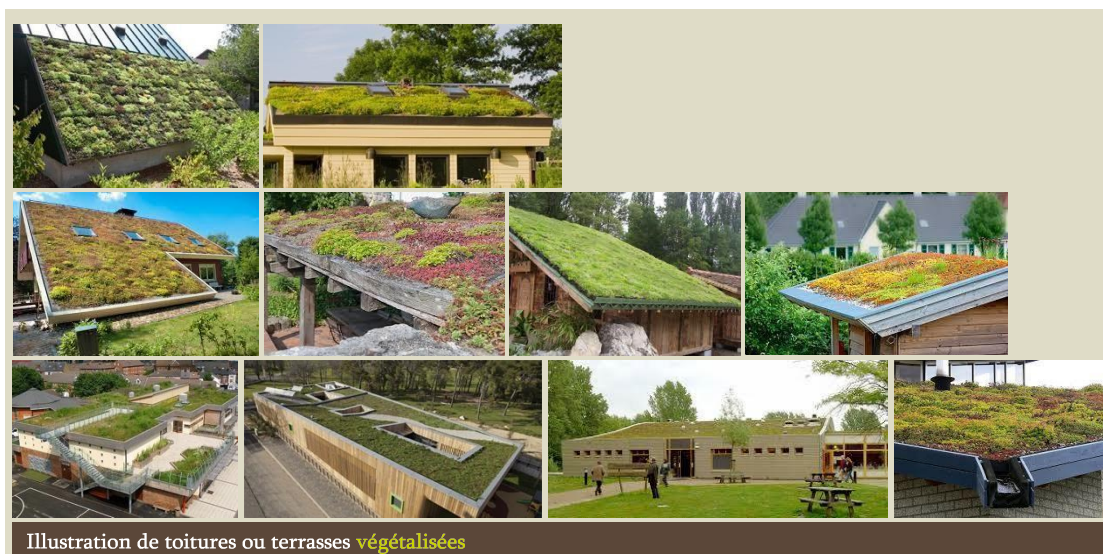
Sont considérés comme semi-perméables les couverts de type graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainants ou à joints engazonnés, bande de roulement tel par exemple :



Sont considérés comme imperméables les couverts de type aire de parking en enrobé, allée piétonne en asphalte, en dallage ou en pavés jointillés au ciment ou à la colle, terrasse en béton, toiture en tuile, zinc ou ardoise, tel par exemple :



Sont considérées comme toitures ou terrasses végétalisées les terrasses ou toitures plantées avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 25 cm, tel par exemple :



Sont considérés comme murs et façades végétalisés les surfaces verticales concernées par la végétalisation tels les façades totales ou partielles, ou les murs pignons :



Sont considérés comme arbres les sujets disposant d'une taille adulte supérieure à 5 m et disposant de l'espace nécessaire à leur développement :



Le calcul du PLT et du CBS : illustration et exemple

Pour le calcul du CBS et du PLT, il suffit d'établir un plan masse du projet en différenciant :

- Les surfaces en pleine terre et perméables.
- Les surfaces semi-perméables.
- Les surfaces imperméables (bâties et non bâties).

Dans le cas où le projet comprend des toitures, terrasses, murs ou façades végétalisés, il importe également de calculer la surface de ces éléments pour valoriser le bonus qui en découle.

Dans le cas où le projet comprend la plantation d'arbres de hautes tiges, il importe également d'en considérer le nombre afin de valoriser le bonus de 50 m² par arbre qui en découle.

Éléments à renseigner

PLT et CBS : EXEMPLE DE CALCUL				
Coefficient d'éco-aménagement par type de surface		Surfaces par type	Surface éco-aménagée	
Espaces verts en pleine terre et perméables	1	170 m ²	170	245
Surfaces semi-perméable	0,5	100 m ²	50	
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	50 m ²	0	
Surfaces imperméabilisées bâties	0	100 m ²	0	
Arbres de hautes-tiges	0,5	50 m ²	25	
Toitures ou terrasses végétalisées	0,2	0 m ²	0	
Murs et façades végétalisés	0,2	0 m ²	0	
SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE		420 m ²	PLT 0,40	

Extrait du règlement PLT et CBS à respecter

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface			
Espaces verts en pleine terre	1	Arbres de hautes-tiges	0,5
Surfaces semi-ouvertes	0,5	Toitures ou terrasses végétalisées	0,2
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	Murs végétal	0,2
Surfaces imperméabilisées bâties	0		

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES			
AUG	PLT	CBS	COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)
DISPOSITION GÉNÉRALE	Coefficient de surface en pleine terre	Coefficient de biotope par surface	
SECTEUR 1AUn	0,4	0,5	L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un coefficient de surface pleine terre (PLT) et d'un coefficient de biotope par surface (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre. La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumise aux coefficient de surface pleine terre (PLT) et au coefficient de biotope par surface (CBS). Toute modification de l'aménagement des surfaces défavorables à la perméabilité des sols, non soumise à permis de construire devra faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.
SECTEUR 1AUe	0,1	0,25	
SECTEUR 1AUg <small>Site non classé</small>	0,55	0,75	
SECTEUR 1AUj <small>Site en état de frêne / ou de laiteron</small>	0,4	0,5	L'urbanisation du site devra disposer pour son ensemble d'un coefficient de surface pleine terre (PLT) et d'un coefficient de biotope par surface (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre.
Ensemble de la ZONE AU	La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumise aux coefficient de surface pleine terre (PLT) et au coefficient de biotope par surface (CBS).		