



PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT ECRIT

D

Document conforme à la Délibération du Conseil Municipal
du 13 juillet 2020
portant approbation de la révision du POS en PLU

Monsieur le Maire,
Jean-Pierre JULY

Affaire suivie par :
Nathalie GOUGELIN



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LORQUIN.

Les articles du Code de l'Urbanisme d'ordre public soit le R111-2 ; le R111-4 et les R111-20 à 27 continuent à s'appliquer.

Dans le secteur concerné par la trame grisée (PPRi de la Sarre), les occupations et utilisations du sol mentionnées en section I sont autorisées à conditions de respecter les prescriptions édictées dans le PPRi de la vallée de la Sarre, annexé au PLU.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Les zones urbaines et à urbaniser du présent règlement sont :

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

Ua : le centre ancien

Ub : les secteurs de bâti récent

Uc : le secteur lié au centre médical

Uxh : le secteur à vocation d'activité horticole

Ux : le secteur lié à de l'activité

II - LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles du présent règlement sont :

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

Aa : agricole inconstructible

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

Nm : zone militaire

Nj : zone jardins

Nl : zone dédiée aux loisirs

3. LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

La liste est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : **logement, hébergement.**

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées

- au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
- les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées

- à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les 6 sous-destinations suivantes

- **artisanat et commerce de détail**

les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- **restauration**

les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- **commerce de gros,**

les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- **hébergement hôtelier et touristique,**

les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- **cinéma,** construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les 6 sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
les constructions destinées à assurer une mission de service public.

- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- salles d'art et de spectacles,
les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- équipements sportifs,
recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- autres équipements recevant du public.
les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les 4 sous-destinations suivantes :

Industrie,
les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt,
les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau,
les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition.
les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

4. LEXIQUE

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un **lexique national de l'urbanisme** visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre Ier du code de l'urbanisme.

Les définitions sont reprises ci-dessous.

4.1. 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.

4.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

4.3. 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.

4.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

4.5. 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.

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

4.9. Hauteur

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 faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

4.10. 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.

4.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale

4.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

5. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables au territoire.

5.1 Le risque inondation

La commune fait l'objet d'un PPRI prescrit sur le bassin de la Sarre. Ce PPRI a été prescrit le 25 /11/1996 et approuvé le 23/03/2000. Le service instructeur est le Service de la Navigation de Strasbourg.

Une partie des zones UX et N sont concernées.

Les constructions et les aménagements existants et futurs dans les zones concernées sont soumis au règlement du PPRI.

Afin de respecter le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du district du Rhin (2016-2021), il convient que le premier plancher aménageable, en zone inondable, soit au minimum au niveau des plus hautes eaux connues (cote de référence du PPRI), incrémentée d'une marge de sécurité de +30 cm.

5.2 L'aléa retrait-gonflement des argiles

Le ban communal de Lorquin est concerné par un niveau moyen de cet aléa.

La cartographie est présentée dans le rapport de présentation du P.L.U.

Les règles édictées dans le guide de recommandation relatif au retrait-gonflement des argiles devront être prises en compte (guide en annexe du PLU). Il pourra être complété par les fascicules de l'Institut Français des Sciences et Technologies des Transports et des Réseaux (IFSTAR) disponibles sur le site de la Préfecture.

5.3 L'aléa sismique

La commune est en zone de sismicité faible.

Conformément à l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », les bâtiments d'importance II, III et IV sont concernés par ces réglementations.

Les bâtiments d'habitation individuelle font partie de la catégorie II. Dans le cas de travaux sur un bâtiment existant, la catégorie d'importance à considérer est celle du bâtiment après travaux ou changement de destination. Pour les bâtiments constitués de diverses parties relevant de catégories d'importance différentes, c'est le classement le plus contraignant qui s'applique à leur ensemble.

5.4 Le transport de matières dangereuses

La commune est traversée par une canalisation d'hydrocarbures.

Les modalités de prise en compte du risque TMD sont décrites par l'arrêté n°2017 DCAT/BEPE-273 du 20 décembre 2017.

Les dispositions concernant les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur sont les suivantes :

Article 3 : Définition des servitudes d'utilité publiques et maîtrise de l'urbanisation

Conformément à l'article R. 555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

Servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R. 555-39 du code de l'environnement :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R. 555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-39 du code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-39 du code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Article 4 : Information du transporteur

Conformément à l'article R. 555-46 du code de l'environnement, le maire informe le transporteur de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme (d'information ou opérationnel) délivré dans l'une des zones définies à l'article 3.

Article 5 : Enregistrement des servitudes

Les servitudes instituées par le présent arrêté sont annexées aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales des communes concernées conformément aux articles L.151-43, L.153-60, L.161-1 et L163-10 du code de l'urbanisme.

5.5 Le risque radon

La commune de LORQUIN est une commune à **potentiel de catégorie I**.

Conformément à l'article D1333-32 et suivants du code de la santé publique, les catégories d'immeubles concernés par l'obligation de mesurage de l'activité volumique en radon **suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon sont :**

En zones 1 et 2, les établissements d'enseignement y compris les bâtiments d'internat, les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans, les établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement, les établissements thermaux et les établissements pénitentiaires, lorsque les résultats de mesurages existants dans ces établissements dépassent le niveau de référence.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

La zone U : zone urbaine est constituée par les secteurs suivants :

- Ua :** le centre ancien
- Ub :** les secteurs de bâti récent
- Uc :** le secteur lié au centre médical
- Uxh :** le secteur à vocation d'activité horticole
- Ux :** le secteur lié à de l'activité

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Chapître I le secteur Ua

Section I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

I Les occupations et utilisations du sol interdites sont

1.1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

1.2. La sous-destination "commerce de gros".

1.3. Dans la sous-destination 'industrie : les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire.

1.4 La sous-destination "entrepôts".

2. Les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition sont

2.1 Dans la sous-destination "industrie" : les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances au voisinage.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Le front bâti sera maintenu sur l'ensemble des rues et la **mitoyenneté sera conservée si elle existe**. Sinon les constructions à usage d'habitation devront être édifiées **en limite ou en recul d'au moins 3 mètres** des limites séparatives de l'unité foncière.

La hauteur maximale de toutes les constructions à usage d'habitation devra être en harmonie avec les constructions voisines et l'épave de toiture devra être situé à plus ou moins **un mètre par rapport à l'épave d'une des deux constructions voisines**.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

En application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique pour l'ensemble des éléments remarquables repérés au plan de zonage par des étoiles (★).

Tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de patrimoine urbain sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer au mieux au profil du terrain et au voisinage.

L'aspect extérieur des constructions devra être en harmonie avec les constructions voisines. Les couleurs vives sont interdites.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts (enduits, bardages...).

Pour les bâtiments sur rue, **leur faitage principal sera orienté parallèlement à l'axe de la voie**, excepté dans le cadre de la réhabilitation de constructions ayant déjà un pignon sur rue.

Les couleurs des matériaux de couverture sont celles des matériaux naturels (ardoise ou tuile de terre cuite), excepté pour les vérandas et les équipements liés aux énergies renouvelables.

Les toitures pourront être refaites à l'identique.

Les volets battants existants sur les façades sur rue seront maintenus, l'aspect bois sera privilégié.

Les volets roulants sont autorisés si le caisson n'est pas en saillie sur la façade.

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

Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**. Les places de stationnement non imperméabilisées peuvent être comptabilisées dans ce %.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.
Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du Parc naturel régional de Lorraine consultable en mairie.

La hauteur des clôtures en limite du domaine public

La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à **0,65 mètre** de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.
Les clôtures, y compris Les éléments à claire-voie ou les haies végétales, ne devront pas dépasser la hauteur de 1,6 mètres hors tout.

La hauteur des clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative sont limitées à 2 mètres de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

II.4 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

- les constructions à usage d'habitation

l emplacement minimum par logement ;

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement touristique, de bureaux relevant des secteurs secondaires et tertiaires et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation

l emplacement à partir de 150m² de Surface de plancher

- autres équipements :

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

Section III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée. **Et notamment les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.**

Les voies nouvelles (publique ou privée) ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise.

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

- Accès

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

III.2 Desserte par les réseaux :

- Eau potable

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

- Assainissement

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

Dans le cas d'impossibilité technique et économique, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé).

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales à la parcelle (récupération ou infiltration) est encouragée pour les nouvelles constructions.

Sinon, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires par le gestionnaire du réseau au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques et qu'ils respectent la législation en vigueur.

- Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Chapître 2 : le secteur Ub

Section I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les occupations et utilisations du sol interdites sont

1.1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

1.2. La sous-destination "commerce de gros".

1.3. Dans la sous-destination "industrie" : les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire.

2. Les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition sont

2.1 Dans la sous-destination "industrie" : les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances au voisinage.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Si aucune indication n'apparaît sur le plan, les façades des constructions à usage d'habitation devront être édifiées en recul de 5 mètres minimum et 10 mètres maximum de l'emprise de la voie publique voies sauf pour les chemins piétonniers.

Pour les autres bâtiments, ils seront édifiés en recul minimum de 5 mètres de l'emprise de la voie publique sauf pour les chemins piétonniers.

Les constructions à usage d'habitation devront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 3 mètres des limites séparatives de l'unité foncière.

Les annexes des habitations devront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 1 mètre des limites séparatives de l'unité foncière.

Pour les autres bâtiments, ils devront être édifiées à 3m des limites séparatives

La hauteur maximale de toutes les constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 8 mètres au faîtage et 6,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses
Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faîtage.

La hauteur maximale des annexes des habitations ne devra pas excéder 3,50 mètres au faîtage.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

En application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique pour l'ensemble des éléments remarquables repérés au plan de zonage par des étoiles (★).

Tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de patrimoine urbain sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer au mieux au profil du terrain et au voisinage.

Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts (enduits, bardages...).

Les volets roulants sont autorisés si le caisson n'est pas visible depuis le domaine public.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Pour les parcelles affectées à des bâtiments à usage d'habitation, les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel régional de Lorraine consultable en mairie.

Les haies avec essences variées seront privilégiées.

Pour les parcelles affectées à des bâtiments à usage d'habitation, la hauteur des clôtures en limite du domaine public

La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à **0,65 mètre** de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

Les clôtures, y compris Les éléments à claire-voie ou les haies végétales, ne devront pas dépasser la hauteur de 1,6 mètres hors tout.

La hauteur des clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative sont limitées à 2 mètres de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

II.4 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

- constructions à usage d'habitation

3 emplacements minimum par logement ;

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement touristique, de bureaux relevant des secteurs secondaires et tertiaires et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation

1 emplacement pour 50m² de Surface de plancher

- autres équipements :

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

Section III. Equipement et réseaux

III. I Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée. **Et notamment les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

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

- Accès

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admis hors agglomération sur les RD, 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.

Dans la zone Ub, sur la portion située entre le tissu urbain continu et le panneau d'agglomération d'entrée Nord sur la RD41 : les accès collectifs (dont groupés) sont admis.

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

III.2 Desserte par les réseaux :

- Eau potable

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

- Assainissement

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

Dans le cas d'impossibilité technique ou économique, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé).

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales à la parcelle (récupération ou infiltration) est encouragée pour les nouvelles constructions.

Sinon, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel.

Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés par le gestionnaire du réseau à déverser leurs eaux résiduaires au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées et qu'ils respectent la législation en vigueur.

- Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Chapître 3 : le secteur Uc

Section I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les occupations et utilisations du sol interdites sont

1.1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière»

1.2. Dans la sous-destination 'industrie : les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire.

2. Les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition sont

2.1. Dans la destination de construction « habitation»

- Le **logement** à condition qu'il s'agisse du logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone), ou tous types de prestations présentes sur la zone.

2.2 Dans la sous-destination "industrie" : les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances au voisinage

Les **affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés à condition d'être liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Si aucune indication n'apparaît sur le plan, les façades des **constructions principales** devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** de l'emprise des voies sauf pour les chemins piétonniers.

Les **constructions principales** devront être édifiées **en limite ou en recul d'au moins 3 mètres** des limites séparatives de l'unité foncière.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

L'implantation des nouvelles constructions devra tenir compte de la topographie du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer au mieux au profil du terrain et au voisinage.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts (enduits, bardages...).

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel régional de Lorraine consultable en mairie.

II.4 Stationnement :

Les équipements devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

Section III. Equipement et réseaux

III. I Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée. **Et notamment les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins

- 5 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
- 4 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire

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

- Accès

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

III.2 Desserte par les réseaux :

- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au **réseau privé de distribution d'eau potable du Centre Hospitalier**.

- Assainissement

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

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est encouragée pour les nouvelles constructions. Sinon, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel.

Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés par le gestionnaire du réseau à déverser leurs eaux résiduaires au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées et qu'ils respectent la législation en vigueur.

- Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Chapître 4 : le secteur Uxh

Section I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1. Les occupations et utilisations du sol interdites sont

1.1. La sous-destination « exploitation forestière »

1.2 La destination de construction « habitation »

1.3. Les sous-destinations : restauration, commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, le cinéma

1.4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

1.5. Les sous-destinations industrie, centres de congrès et d'exposition

2. Les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition sont

2.1. Dans la destination de construction « commerce et activité de service » :

- artisanat et commerce de détail,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Ces constructions sont autorisées à condition d'être liées à l'activité horticole.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Les constructions devront être édifiées en recul d'au moins 1 mètre des limites séparatives de l'unité foncière.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

L'implantation des nouvelles constructions devra tenir compte de la topographie du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer au mieux au profil du terrain et au voisinage.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts (enduits, bardages...).

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel régional de Lorraine consultable en mairie.

II.4 Stationnement :

Les équipements devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

Section III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée. **Et notamment les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins

- 5 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
- 4 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire

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

- Accès

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie.

III.2 Desserte par les réseaux :

- Eau potable

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

- Assainissement

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

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales à la parcelle (récupération ou infiltration) est encouragée pour les nouvelles constructions.

Sinon, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel.

Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés par le gestionnaire du réseau à déverser leurs eaux résiduaires au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées et qu'ils respectent la législation en vigueur.

- Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Chapître 5 : le secteur Ux

Cette zone peut être concernée partiellement ou en totalité par le risque inondation-

Dans le secteur concerné par la trame grisée : emprise inondable de la Sarre, les occupations et utilisations du sol mentionnées en section I sont autorisées à condition de respecter les prescriptions édictées dans le PPRi de la vallée de la Sarre, annexé au PLU.

Section I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1. Les occupations et utilisations du sol interdites sont

1.1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

1.2. La sous-destination : hébergement

2. Les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition sont

2.1. Dans la destination de construction « habitation »

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

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Si aucune indication n'apparaît sur le plan, les façades des constructions devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** de l'emprise des voies sauf pour les chemins piétonniers.

Les constructions devront être édifiées **en limite ou en recul d'au moins 3 mètres** des limites séparatives de l'unité foncière.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

L'implantation des nouvelles constructions devra tenir compte de la topographie du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer au mieux profil du terrain et au

voisinage.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts (enduits, bardages...).

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel régional de Lorraine consultable en mairie.

II.4 Stationnement :

Les équipements devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

Section III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée. **Et notamment les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins

- 5 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
- 4 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire

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

- Accès

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

III.2 Desserte par les réseaux :

- Eau potable

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

- Assainissement

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

Dans le cas d'impossibilité technique et économique, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé).

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales à la parcelle (récupération ou infiltration) est encouragée pour les nouvelles constructions.

Sinon, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires par le gestionnaire du réseau au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées et qu'ils respectent la législation en vigueur.

- Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

TITRE 3:

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

La zone agricole : A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

La reconstruction à l'identique est interdite en zone inondable.

Section I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

En zone A, toutes les **occupations et utilisations du sol** sont interdites excepté :

- les **équipements d'infrastructures** ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
- les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont 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.
- les **constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** sous réserve de respecter les distances d'éloignement conformément à la réglementation en vigueur, calculées par rapport à la limite des zones constructibles.
- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par **les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées**.
- **Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole**, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole de l'exploitation existant.
- 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 qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole de l'exploitation existant.
- **Les extensions des constructions d'habitation** autorisées dans la zone et des constructions isolées à usage d'habitation non liées à une exploitation agricole et existantes à la date d'opposabilité du PLU seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol et de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
- **les annexes des constructions à usage d'habitation** seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol, d'être situées à moins de 40 mètres de la construction principale et de ne pas dépasser 4 mètres de haut au faitage. Les piscines sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 40 m² de surface et d'être situées à moins de 40 mètres de la construction principale.

- Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur

En zone Aa : toutes les **occupations et utilisations du sol** sont interdites.

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 10 mètres de l'emprise des voies et chemins, et des routes départementales hors agglomération ;
- à moins de 10 m des berges des cours d'eau.

Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.

Cependant, toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 30 mètres minimum de la lisière de la forêt.

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne devra pas excéder **8 mètres au faitage** et **6,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses**, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faitage.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer le plus étroitement possible au profil du terrain

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts (enduits, bardages...).

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les bâtiments agricoles devront faire l'objet d'une intégration paysagère destinée à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

II.4 Stationnement :

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

Section III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

- Voirie

Les créations de voies ouvertes à la circulation publique ou privée communes doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux.

- Accès

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admis hors agglomération sur les RD, 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.

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

III.2 Desserte par les réseaux :

- Eau potable

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

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

- Assainissement

. Eaux usées

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

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

. Eaux pluviales

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est encouragée pour les nouvelles constructions. Sinon, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- **Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

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

La zone naturelle : N

et les secteurs

Nj : secteur naturel liés aux vergers jardins

NI : secteur dédié aux loisirs

Nm : secteur militaire ;

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Cette zone peut être concernée partiellement ou en totalité par le risque inondation.

Dans le secteur concerné par la trame grisée : emprise inondable de la Sarre, les occupations et utilisations du sol mentionnées en section I sont autorisées à condition de respecter les prescriptions édictées dans le PPRi de la vallée de la Sarre, annexé au PLU.

Section I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

DANS LE SECTEUR N, tout est interdit, excepté :

- les **équipements d'infrastructures** ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
- les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont 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.

Pour les **constructions isolées à usage d'habitation en zone naturelle**, les extensions seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser :

- 40 m² d'emprise au sol et
- de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

Les annexes seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser :

- **20 m² d'emprise au sol**,
- d'être situées à moins de 40 mètres de la construction à usage d'habitation et
- de ne pas dépasser 4 mètres de haut hors tout.

Les piscines sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol.

DANS LE SECTEUR Nj, tout est interdit, excepté :

- **les annexes** sous réserve de respecter une certaine hauteur et une surface au sol.

DANS LE SECTEUR NI, tout est interdit, excepté :

- les **équipements d'infrastructures** ainsi que les constructions liées à l'exploitation et à l'entretien des équipements présents,
- les **constructions, installations, ouvrages et équipements liés aux sports et aux loisirs.**
- **Les aires de stationnement ouvertes au public.**

DANS LE SECTEUR Nm, tout est interdit, excepté :

- les **équipements d'infrastructures** ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements ;
- les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ;
- les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors
 - qu'elles sont **liées à l'activité militaire** et
 - qu'elles ne sont 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.

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

en secteur Nj :


La hauteur maximale des annexes ne devra pas excéder **3,5 mètres à la faîtière**
Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faîtage.

L'emprise au sol des annexes est limitée à **20 m²** maximum par unité foncière.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts (enduits, bardages...).

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les éléments paysagers repérés au plan par la trame suivante  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenus mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.

II.4 Stationnement :

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

Section III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

Les créations de voies ouvertes à la circulation publique ou privée communes doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux.

- Accès

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admis hors agglomération sur les RD, 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.

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

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

III.2 Desserte par les réseaux :

- Eau potable

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

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

- Assainissement

. Eaux usées

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

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

. Eaux pluviales

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

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

- Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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