# COMMUNE D'OETING

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 04 REGLEMENT ECRIT

**PROJET ARRETE PAR DCM EN DATE DU 13.11.2024**

| Version | Date | Description | Rédaction / Vérification | | Approbation |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.0 | 11/12/2023 | Version initiale | M. PIWTORAK | | L. FUCHS |
| 2.0 | 18/06/2024 | Version consolidée | M. PIWTORAK | | L. FUCHS |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

**N° dossier : 53783**

**COMMUNE D'OETING** – Mairie – 623 rue du Général de Gaulle
57600 OETING
Téléphone : 03 87 87 33 11
Site : http://www.oeting.net
Email : mairie@mairie-oeting.fr

**GUELLE & FUCHS** – Géomètres-Experts / Bureau d'Etudes
18 Avenue du Général Passaga – 57600 FORBACH
Téléphone : 03.87.85.08.67 – Email : contact@guelle-fuchs.com
Site : www.guelle-fuchs.com

GUELLE & FUCHS
BUREAU D'ETUDES

# REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

***Référence Dossier :*** **53783**

***Pétitionnaire :*** **Commune d'OETING**

***Coordination :*** **Bureau d'Etudes GUELLE & FUCHS**

## *Approbations*

| Rôle | Nom - Fonction | Visa et Date |
|---|---|---|
| | **GUELLE & FUCHS** | |
| Rédacteur(s) | M. PIWTORAK | X |
| Vérificateur(s) | L. FUCHS | X |
| Approbateur | L. FUCHS | X |

## *Dernière mise à jour*

| Indice | Date | Evolution |
|---|---|---|
| A | 12/07/2023 | 1ère Version – ZONE U |
| B | 11/12/2023 | Version consolidée – réunion de travail PPA |
| C | 07/03/2024 | Version consolidée – service instructeur SCoT Val de Rosselle |
| D | 18/06/2024 | Version consolidée – réunion de travail PPA |

# SOMMAIRE

**1 - DISPOSITIONS GENERALES ..... 8**

1.1 - CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT D'URBANISME ..... 8

*1.1.1 - Champ d'application du règlement ..... 8*

*1.1.2 - Portée juridique du règlement du Plan Local d'Urbanisme ..... 8*

1.2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS ..... 8

*1.2.1 - Généralités sur la division du territoire communal ..... 8*

*1.2.2 - Les zones, secteurs et sous-secteurs du Plan Local d'Urbanisme ..... 9*

a) ***La zone urbaine dite zone U*** ..... 9

b) ***Les zones à urbaniser dites zones 1AU*** ..... 10

c) ***La zone agricole dite zone A*** ..... 10

d) ***La zone naturelle et forestière dite zone N*** ..... 11

*1.2.3 - Les prescriptions écrites, graphiques applicables à l'ensemble du territoire ..... 11*

*1.2.4 - Les dispositions communes à l'ensemble des zones, secteurs et sous-secteurs du territoire communal ..... 12*

a) ***Les usages ou affectations du sol soumis à autorisation préalable ou à déclaration*** ..... 12

b) ***Les emplacements réservés*** ..... 12

c) ***Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre*** ..... 13

1.3 - NOMENCLATURE DU REGLEMENT ..... 14

*1.3.1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité ..... 15*

*1.3.2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... 21*

*1.3.3 - Équipements et réseaux ..... 22*

1.4 - MODALITES D'APPLICATION DES REGLES ..... 23

*1.4.1 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... 23*

a) Volumétrie et implantation des constructions ..... 23

b) Stationnement ..... 24

*1.4.2 - Équipements et réseaux ..... 25*

a) Voies et accès ..... 25

b) Réseaux ..... 25

1.5 - REGLES DEROGATOIRES ..... 26

1.6 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET AUX NUISANCES ..... 27

*1.6.1 - Risque Inondations ..... 27*

*1.6.2 - Aléa retrait-gonflement des argiles ..... 27*

*1.6.3 - Aléa sismique ..... 28*

*1.6.4 - Aléa mouvement de terrain ..... 29*

*1.6.5 - Aléa minier* ..... *29*

*1.6.6 - Cavités souterraines hors mines* ..... *29*

*1.6.7 - Le risque radon* ..... *29*

*1.6.8 - Sols pollués et anciens sites industriels* ..... *30*

*1.6.9 - Canalisations de transport de matières dangereuses* ..... *30*

*1.6.10 - Prévention des nuisances* ..... *32*

a) Les déchets ..... 32

b) Le bruit ..... 32

c) La gestion des eaux pluviales ..... 33

1.7 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET NATUREL ..... 34

*1.7.1 - Le patrimoine archéologique* ..... *34*

*1.7.2 - Le patrimoine bâti, naturel et paysager* ..... *36*

a) Prescriptions de protection ..... 36

b) Inscription de la protection dans le document d'urbanisme ..... 36

c) Prescriptions de protection relatives à la préservation des continuités écologiques contribuant à la formation de la Trame Verte et Bleue de la commune ..... 37

1.8 - DISPOSITIONS RELATIVES AU RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL ..... 38

1.9 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES A GRANDE CIRCULATION ..... 39

1.10 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX FORETS SOUMISES AU REGIME FORESTIER ..... 40

1.11 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DURABLE ..... 40

1.12 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE ..... 40

1.13 - SUPERFICIE MINIMALE EN PLEINE TERRE ..... 41

**2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) ..... 43**

2.1 - U - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS ET SOUS-SECTEURS ..... 44

2.2 - U - USAGE DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE ET DESTINATION ..... 45

*2.2.1 - Usages et affectation des sols* ..... *45*

*2.2.2 - Destinations des constructions* ..... *47*

*2.2.3 - Mixité fonctionnelle et sociale* ..... *49*

2.3 - U - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 49

*2.3.1 - Volumétrie et implantation des constructions* ..... *51*

a) Superficie minimale en Pleine Terre (PLT) ..... 51

b) Emprise au sol des constructions ..... 52

c) Hauteur des constructions (cf. dispositions générales – calcul de la hauteur) ..... 52

d) Implantation des constructions par rapport aux terrains naturels ..... 53

e) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ..... 54

f) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ..... 55
g) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière ..... 57
h) Implantation des constructions par rapport aux espaces naturels sensibles et patrimoniaux ..... 57
*2.3.2 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions ..... 58*
a) Dispositions générales ..... 58
b) Aspects des façades et des revêtements ..... 59
a) Aspects des percements, portes, fenêtres et volets ..... 60
b) Aspects des toitures et des couvertures des toitures ..... 60
c) Aspects des clôtures, portails et portillons ..... 62
d) Aspects des murs de soutènement ..... 64
e) Publicité – pré-enseignes et enseignes publicitaires ..... 65
f) Le stationnement ..... 65
g) Aménagements des espaces libres non bâtis et des espaces verts ..... 67
2.4 - U - EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 68
a) Desserte par les voies publiques ou privées ..... 68
b) Caractéristiques des accès ..... 69
c) Desserte par les réseaux ..... 69
d) Performances énergétiques et environnementales des constructions et aménagements ..... 71
**3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1AU) ..... 73**
3.1 - 1AU - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS ET SOUS-SECTEURS ..... 74
3.2 - 1AU - USAGE DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE ET DESTINATION ..... 74
*3.2.1 - Usages et affectation des sols ..... 74*
*3.2.2 - Destinations des constructions ..... 74*
*3.2.3 - Mixité fonctionnelle et sociale ..... 76*
3.3 - 1AU - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 76
*3.3.1 - Volumétrie et implantation des constructions ..... 76*
a) Hauteur des constructions ..... 76
b) Implantation des constructions par rapport aux terrains naturels ..... 76
c) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ..... 76
d) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ..... 77
e) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière ..... 77
f) Implantation des constructions par rapport aux espaces naturels sensibles et patrimoniaux ..... 77
*3.3.2 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions ..... 77*
a) Dispositions générales ..... 77
b) Aspects des façades et des revêtements ..... 78
c) Aspects des toitures et des couvertures des toitures ..... 79

d) Aspects des clôtures, portails et portillons ..... 79
e) Aspects des murs de soutènement ..... 81
f) Le stationnement des véhicules ..... 81
g) Aménagements des espaces libres non bâtis et des espaces verts ..... 82
3.4 - 1AU - EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 83
a) Desserte par les voies publiques ou privées ..... 83
b) Caractéristiques des accès ..... 83
c) Desserte par les réseaux ..... 83
d) Performances énergétiques et environnementales des constructions et aménagements ..... 85
**4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) ..... 87**
4.1 - A - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS ET SOUS-SECTEURS ..... 87
4.2 - A - USAGE DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE ET DESTINATION ..... 87
*4.2.1 - Usages et affectation des sols ..... 87*
*4.2.2 - Destinations des constructions ..... 88*
*4.2.3 - Mixité fonctionnelle et sociale ..... 90*
4.3 - A - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 90
*4.3.1 - Volumétrie et implantation des constructions ..... 90*
a) Hauteur des constructions ..... 90
b) Implantation des constructions par rapport aux terrains naturels ..... 91
c) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées ..... 91
d) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ..... 92
e) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière ..... 92
f) Implantation des constructions par rapport aux espaces naturels sensibles et patrimoniaux ..... 92
*4.3.2 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions ..... 92*
a) Dispositions générales ..... 92
b) Aspects des façades et des revêtements ..... 93
c) Aspects des toitures et des couvertures des toitures ..... 94
d) Aspects des clôtures, portails et portillons ..... 95
e) Aspects des murs de soutènements ..... 96
f) Le stationnement des véhicules ..... 97
g) Aménagements des espaces libres non bâtis et des espaces verts ..... 97
4.4 - A - EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 98
a) Desserte par les voies publiques ou privées ..... 98
b) Caractéristiques des accès ..... 98
c) Desserte par les réseaux ..... 99
d) Performances énergétiques et environnementales des constructions et aménagements ..... 101

**5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) ..... 103**

5.1 - N - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS ET SOUS-SECTEURS ..... 103

5.2 - N - USAGE DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE ET DESTINATION ..... 104

*5.2.1 - Usages et affectation des sols ..... 104*

*5.2.2 - Destination des constructions ..... 104*

*5.2.3 - Mixité fonctionnelle et sociale ..... 106*

5.3 - N - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 106

*5.3.1 - Volumétrie et implantation des constructions ..... 106*

a) Emprise au sol des constructions ..... 106

b) Hauteur des constructions ..... 107

c) Implantation des constructions par rapport au terrain naturel ..... 107

d) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ..... 107

e) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ..... 108

f) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière ..... 108

g) Implantation des constructions par rapport aux espaces naturels sensibles et patrimoniaux ..... 108

*5.3.2 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions ..... 108*

a) Dispositions générales ..... 108

b) Aspects des façades et des revêtements ..... 108

c) Aspects des toitures et des couvertures des toitures ..... 109

d) Aspects des clôtures, portails et portillons ..... 110

e) Aspects des murs de soutènement ..... 110

f) Le stationnement des véhicules ..... 111

g) Aménagements des espaces libres non bâtis et des espaces verts ..... 111

5.4 - N - EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 112

a) Desserte par les voies publiques ou privées ..... 112

b) Caractéristiques des accès ..... 112

c) Desserte par les réseaux ..... 113

d) Performances énergétiques et environnementales des constructions et aménagements ..... 115

**6 - LEXIQUE ..... 117**

6.1 - LEXIQUE - URBANISME ..... 117

6.2 - LEXIQUE - AMENAGEMENT ..... 120

6.3 - LEXIQUE - ARCHITECTURE ..... 123

6.4 - LEXIQUE - ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE ..... 125

# TITRE 1

# DISPOSITIONS GENERALES

# 1 - DISPOSITIONS GENERALES

## 1.1 - CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT D'URBANISME

### 1.1.1 - Champ d'application du règlement

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L. 151-8 et R. 151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de OETING.

### 1.1.2 - Portée juridique du règlement du Plan Local d'Urbanisme

Conformément aux dispositions des articles R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8 ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9.

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Il est précisé que les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles, d'une part, avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) lorsqu'elles existent, et d'autre part, conformes aux dispositions du présent règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

## 1.2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

### 1.2.1 - Généralités sur la division du territoire communal

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grands types de zones :

- Les zones urbaines (U) ;
- Les zones à urbaniser (AU) ;
- Les zones agricoles (A) ;
- Les zones naturelles et forestières (N).

Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières désignées par un indice (U, AU, A, N) ou à une partie de zone dite « secteur ». Elles sont désignées par l'indice de zone et d'une lettre complémentaire (ex : UA, UB, Ah, Nf, …).

Des trames particulières (ex : emplacements réservés, espaces boisés classés, …) ou des éléments ponctuels (ex : éléments remarquables du paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme) peuvent se superposer aux différentes zones.

Il est précisé que :

- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions

des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement.

### *1.2.2 - Les zones, secteurs et sous-secteurs du Plan Local d'Urbanisme*

#### a) *La zone urbaine dite zone U*

La zone urbaine comprend les secteurs du territoire communal qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, permettent d'autoriser immédiatement des constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble. Les constructions nouvelles pouvant y être admises doivent permettre la diversité urbaine et la mixité sociale.

La zone urbaine de la commune comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

**Secteur UA** : correspond au centre urbain ancien, « originel », de la commune. L'un des principaux enjeux est la protection du patrimoine bâti et de sa forme urbaine par la mise en place d'un règlement spécifique encadrant l'évolution du bâti.

**Secteur UB** : correspond aux extensions urbaines à densifier, situées entre le centre ancien et la limite Nord du ban communal / A320 et participant à la desserte du centre ancien notamment via le RD31. Ce secteur à dominante de « faubourg » (caractérisé par la présence de constructions avec Jardins ayant un fort rapport à la rue) dispose de potentialités permettant la densification du tissu urbain dans le respect de caractéristiques visant assurer la transition vers le centre ancien. Le règlement d'urbanisme doit permettre la densification du secteur par l'édiction de règles permettant la construction en deuxième ligne, la rénovation et la transformation des bâtiments existants.

**Secteur UC** : correspond aux extensions à dominante pavillonnaire de densité variable selon les secteurs, souvent insérées dans un environnement de jardins privatifs bordant généralement des espaces naturels et agricoles, parfois assez pentus et fortement visibles des alentours. Les enjeux de ce secteur sont multiples, avec ponctuellement celui de laisser plus de place au développement d'une végétation ornementale ordonnancée (parties pentues visibles) et d'autres secteurs nécessitant l'encadrement de la densification. Faciliter une extension modérée, la rénovation et la transformation des bâtiments existants sans nuire à la qualité paysagère et écologique reste également un point crucial.

**Secteur UM** : correspond aux terrains constructibles situés rue du Mehlpuhl dont une partie est concernée par le périmètre de protection des Monuments Historiques – Chapelle Sainte-Croix.

**Secteur UX** : correspond aux terrains occupés et destinés aux activités économiques commerciales, industrielles et artisanales : Technopôle Forbach Sud, zones d'activités intercommunales, zones commerciales.

**Sous-secteur UXa** : secteur communal à destination mixte – activités économiques et habitat.

**Sous-secteur UXb :** secteur intercommunal destiné aux activités économiques, artisanales et de services.

**Sous-secteur UXc** : secteur destiné aux activités commerciales.

### b) *Les zones à urbaniser dites zones 1AU*

Les zones à urbaniser 1AU comprennent les secteurs du territoire communal à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La zone à urbaniser de la commune est la suivante :

- **Secteurs 1AU Fockloch et Kirchenstueck**: correspondent à l'extension de l'enveloppe urbaine dédiée au développement de l'habitats. Le principe d'aménagement de ces secteurs sont détaillés dans les OAP n°1Fockloch et n°2 Kirchenstueck.

### c) *La zone agricole dite zone A*

La zone agricole couvre des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison des qualités et potentiels agronomiques, biologiques ou économiques des terres agricoles.

La zone agricole de la commune comprend les secteurs suivants :

- **Secteur A :** comprend l'ensemble des terres agricoles de la commune préservées de l'urbanisation.
- **Secteur Ap :** correspond, d'une manière générale, aux espaces identifiés à l'intérieur desquels les constructions à des fins agricoles sont encadrées pour la préservation des paysages.

### d) *La zone naturelle et forestière dite zone N*

La zone naturelle et forestière regroupe des secteurs, équipés ou non, à protéger :

- Soit en raison de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle et forestière de la commune comprend les secteurs suivants :

- **Secteur N** : correspond à des espaces naturels communs à protéger.
- **Secteur Ne** : correspond à un secteur pouvant accueillir des équipements publics compatibles avec la vocation de la zone N.
- **Secteur Nj** : correspond aux secteurs de jardins accueillant des constructions adaptées et compatibles à l'utilisation définie du sol.
- **Secteur Nf** : correspond à des secteurs occupés par de la forêt.
- **Secteur NL** : correspond à des terrains dont la vocation principale est la pratique des activités culturelles, sportives et de loisirs d'importance communale. Il permet les constructions et le développement des équipements compatibles avec la vocation du secteur.
- **Secteur Np** : correspond aux secteurs paysagers patrimoniaux.
- **Secteur Nc :** correspond à des terrains dont la vocation principale est la pratique des activités sportives et de loisirs canins.

## *1.2.3 - Les prescriptions écrites, graphiques applicables à l'ensemble du territoire*

Le règlement graphique – plan de zonage - du règlement du Plan Local d'Urbanisme indique par ailleurs :

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.
- **Les périmètres des Zones d'Aménagement Concertés** (Fahrenberg i et II, Technopole Forbach Sud).
- **Les zones de risques (SUP)°** de canalisation de transport de matières dangereuses.
- **Le périmètre de protection éloigné du forage de la « Pfisterquelle ».**
- **La servitude d'alignement des constructions par rapport à l'A320.**
- **La faille minière (PAC 2009/BRGM).**

### *1.2.4 - Les dispositions communes à l'ensemble des zones, secteurs et sous-secteurs du territoire communal*

#### a) *Les usages ou affectations du sol soumis à autorisation préalable ou à déclaration*

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- La division d'une unité foncière de plus de 2 lots de terrains – qui prévoient la création d'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement – en vue de l'implantation des constructions est soumise à Permis d'Aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme) ;

- Les affouillements et exhaussements de sol – s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis de construire – dont la hauteur pour un exhaussement ou la profondeur pour un affouillement sont réglementés par le Code de l'Urbanisme ;

- Le territoire communal est situé dans une zone sismique. Les constructions devront être conformes à la règlementation afférente à ce domaine ;

- Toute construction et aménagement doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes à mobilité réduite, qu'ils s'agissent de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de la réalisation d'accès et de circulation piétonnière ou de stationnement, dans le respect de la règlementation afférente à ce domaine.

#### b) *Les emplacements réservés*

(Article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont reportés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme.

La liste des emplacements réservés donne toutes les précisions sur la destination de chacun des emplacements, la liste des parcelles impactées, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou le service public qui en demande l'inscription au Plan Local d'Urbanisme.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.

Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant

à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

**COMMUNE D'OETING**

**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

| I. VOIRIE | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| N° | DESTINATION | SECTION | PARCELLES | BENEFICIAIRE | SUPERFICIE | |
| 1 | Jonction piétonne rue St. Antoine vers Impasse des Vergers | 3 | 387 | COMMUNE | 1.67 | a |
| | | 5 | 445,446,447,481,182 | | | |
| 2 | Réalisation d'une voie de désenclavement – liaison rue de Folkling / Allée des Prés du Cygne | 9 | 65, 66, 67, 70, 71, 72, 74, 75, 76, 77, 110, 111, 113, 217, 218, 486, 539, 688, 689, 690, 691, 693, 739, 740 | COMMUNE | 164 | a |
| | | 12 | 60, 61, 62, 64, 206, 423 | | | |
| 4 | Liaison rue du Fockloch / rue de Folkling, prolongement rue de la Bergerie | 12 | 38, 39, 40, 41, 105, 107, 108, 109, 110, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 198, 204, 213, 279, 348, 350, 352, 410, 415 | COMMUNE | 12 | a |
| 5 | Extension de l'école maternelle | 5 | 542, 544 | COMMUNE | 12.3 | a |
| | | | | TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES | 189.97 | a |

| II. OUVRAGES PUBLICS | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| N° | DESTINATION | SECTION | PARCELLES | BENEFICIAIRE | SUPERFICIE | |
| | NEANT | | | | | |
| | | | | TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES | 0 | |

| III. INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| N° | DESTINATION | SECTION | PARCELLES | BENEFICIAIRE | SUPERFICIE | |
| 3 | Extension du cimetière communal | 12 | 86, 90, 202, 203, 229, 230 | COMMUNE | 133 | a |
| | | | | TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES | 133 | a |

| IV. ESPACES VERTS | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| N° | DESTINATION | SECTION | PARCELLES | BENEFICIAIRE | SUPERFICIE | |
| | NEANT | | | | | |
| | | | | TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES | 0 | |

| | | |
|---|---|---|
| TOTAL GENERAL DES SURFACES RESERVEES | 322.97 | a |

### c) *Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre*

En application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement, les infrastructures de transport terrestre ont été identifiées et classées en 5 catégories par arrêtés préfectoraux qui déterminent les secteurs exposés à des nuisances sonores. Dans ces secteurs, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement sont soumises à des prescriptions particulières de protection acoustique.

- L'arrêté préfectoral n° 2013-DDT/OBS-2 du 21 mars 2013 classe les infrastructures de transports terrestres routières (réseau concédé et non concédé de l'État) et fixe les niveaux d'isolation acoustique auxquels doivent répondre les bâtiments affectés par le bruit.

**Il est précisé que le territoire communal est concerné par le passage de l'autoroute A320 classée en catégorie 2 – 250m.**

- L'arrêté préfectoral 2014 / DDT-OBS-01 du 27 février 2014, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit, fixe les niveaux d'isolation acoustique auxquels doivent répondre les bâtiments affectés par le bruit.

Ont été classées comme infrastructures bruyantes :

- voies bruyantes : A320 (catégorie 1 - zone de bruit 300m et A4 - catégorie 2 - zone de bruit 250m) ;

| Voie | Section | Catégorie/ Vitesses maximales - Autorisées VL/PL – bande de bruit | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 130/110 | 110/90 | 90/80 | 70/70 | 50/50 |
| **A 320** | PR 6 à 9 + 557 | | 1<br>largeur 300m | | | |
| **A 320** | PR 9 + 557 à 12 | | 2<br>largeur 250m | | | |
| **D 31** | Echangeur A 320<br>Forbach centre à D 31c | | | 3<br>largeur 100m | 3<br>largeur 100m | 3<br>largeur 100m |
| **D 31 bis** | De Gaubiving à Forbach<br>entrée A 320 | | 2<br>largeur 250m | 2<br>largeur 250m | | |

Les bruits routiers émis par le trafic sur les R.D. n°31, R.D. n°31c et R.D. n°31 bis n'engendrent pas l'obligation pour les constructions de mettre en œuvre des dispositifs d'isolation acoustique renforcés. Toutefois, dans un souci de confort, il est recommandé aux futurs constructeurs de prendre en considération ce bruit routier et de l'intégrer à tous programmes de construction.

## *1.3 - NOMENCLATURE DU REGLEMENT*

Conformément aux dispositions des articles R. 151-9 et R. 151-50 du Code de l'urbanisme, le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8 ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9. Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique.

La nomenclature du présent règlement s'organise de la façon suivante :

**1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

- Usages et affectations des sols (art. R151-30 à R151-36)
- Destinations des constructions (art. R151-27 à R151-29)
- Mixité fonctionnelle et sociale (art. R151-37 à R151-38)

**2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- Volumétrie et implantation des constructions (art. R151-39 à R151-40)
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (art. R151-41 et R151-42)
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (art. R151-43)
- Stationnement (art. R151-44 à R151-46)

**3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

- Desserte par les voies publiques ou privées (art. R151-47 et R151-48)
- Desserte par les réseaux (art. R151-49 et R151-50)

### *1.3.1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité*

| DESTINATION ET SOUS-DESTINATION | DEFINITION | EXEMPLES |
|---|---|---|
| **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE** | | |
| ▪ **Exploitation agricole** | 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, ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. |
| ▪ **Exploitation forestière** | Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. | Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries. |

| HABITATION | | |
|---|---|---|
| ▪ **Logement** | Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». | Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.<br><br>Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.<br><br>Cette sous-destination recouvre également :<br><br>✓ Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes) ;<br>✓ Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;<br>✓ Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. |
| ▪ **Hébergement** | Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. | Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EPAHD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …<br><br>Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier …). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives individuelles.<br><br>Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA). |

| COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE | | |
|---|---|---|
| ▪ **Artisanat et commerce de détail** | 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. | Cette-sous destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandé par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure … |
| ▪ **Restauration** | Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. | Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement. |
| ▪ **Commerce de gros** | Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. | Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes de rez-de-chaussée en ville …). |
| ▪ **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** | 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. | Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin, …) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.<br><br>Cette sous-destination inclut els assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » … Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire).<br><br>On y trouve également les salles de sports privées, les spas … |

| | | |
|---|---|---|
| ▪ **Hôtels, autres hébergements collectifs** | Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. | Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.<br><br>Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocation touristique :<br>✓ Les résidences de tourisme,<br>✓ Les villages résidentiels de tourisme,<br>✓ Les villages et maisons familiales de vacances … |
| ▪ **Cinéma** | Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. | Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection. |
| **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** | | |
| ▪ **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.** | Constructions destinées à assurer une mission de service public. | Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture …) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne des pompiers, établissements pénitentiaires …).<br><br>Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (ex. : ACOSS, URSSAF …) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF …).<br><br>Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics. |

| | | |
|---|---|---|
| ▪ **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** | Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. | Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en commun, les stations d'épuration, … Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, ls constructions permettant la transformation d'énergie produites par les installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques. |
| ▪ **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** | Equipements 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. | Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles, …), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, ls maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (L.6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». |
| ▪ **Salles d'art et de spectacles** | Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. | Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras, … Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou des spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif. |
| ▪ **Equipements sportifs** | Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. | Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football …), mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines, les gymnases, … |

| | | |
|---|---|---|
| ▪ **Autres équipements recevant du public** | Equipements 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 les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour l'accueil des gens du voyages, pour abriter les promeneurs ou les randonneurs.<br>Elle recouvre également les abris dans les jardins familiaux publics. |
| ▪ **Lieux de culte** | Equipements 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 les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples, synagogues …). |
| **AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES** | | |
| ▪ **Industrie** | 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 les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture, …). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. |
| ▪ **Entrepôt** | Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. | Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données. |
| ▪ **Bureau** | Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. | Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. |
| ▪ **Centre de congrès et d'exposition** | Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation des salons et forums à titre payant. | Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, … |

| | | |
|---|---|---|
| ▪ **Cuisine dédiée à la vente en ligne** | Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. L'activité n'est pas commerciale : dans le local, pas de vente des mets confectionnés, mais seulement leur préparation. | Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des produits de consommation courante sans surface de vente, les constructions destinées à la préparation et à la livraison – retrait d'achats sur place au détail commandés par voie télématique. |

Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

### *1.3.2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères*

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement prévoit des règles de hauteur des constructions, d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

Le règlement prévoit également :

- Des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R. 151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R. 151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus ;
- Des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures.

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement :

- Impose des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir ;
- Impose les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ;

- Impose pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos hors des voies publiques, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols, le règlement peut prévoir des obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37 et dans les conditions du présent paragraphe.

### *1.3.3 - Équipements et réseaux*

(Extrait du Code de l'Urbanisme)

Afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité, le règlement fixe

1° Les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

2° Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Afin de satisfaire aux objectifs, mentionnés à l'article L. 101-2, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux, le règlement fixe :

1° Les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif ;

2° Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales ;

3° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## 1.4 - MODALITES D'APPLICATION DES REGLES

### 1.4.1 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### a) Volumétrie et implantation des constructions

**Concernant les modalités de calcul de la hauteur des constructions, la hauteur maximale des constructions est mesurée :**

- Du terrain naturel avant tout remaniement (travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet), au milieu de la façade principale, à la faîtière ou à l'acrotère.
- En cas d'indication d'une hauteur à l'égout, la hauteur maximale est mesurée du terrain naturel avant tout remaniement (travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet), au milieu de la façade principale de la construction.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques…) et les rampes d'accès dans la limite de 2 mètres de hauteur ;
- Les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux.

**Conditions spécifiques dans le cas de cas de pente**

Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des constructions sont divisées en sections n'excédant pas 30m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

**Application de la règle**

Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

La hauteur maximale autorisée entre l'égout du toit et l'acrotère sur une toiture-terrasse est limitée à 40 cm.

**Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies de circulation et aux emprises publiques, les règles de recul ou d'alignement fixées ne s'appliquent pas :**

- Aux clôtures et murs de soutènement ;
- Aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est indiqué aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

**Concernant les prescriptions sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**, mentionnées aux articles des différentes zones, celles-ci s'appliquent aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique.

Leurs dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures et murs de soutènement.

### b) *Stationnement*

**Dispositions générales**

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- À tout projet de construction ;
- À toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- À tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

**Conditions d'accès de toutes les aires de stationnement, y compris les aires pour 2 roues**

Les aires de stationnement seront créées de telle sorte que chacune d'entre elles soit directement accessible à partir des voies ou emprises publiques desservant le projet. Les places en enfilade sont autorisées à condition d'être communes à un même logement.

**Stationnements 2 roues**

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace, destiné aux 2 roues, puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

**Impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en

justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### *1.4.2 - Équipements et réseaux*

#### a) *Voies et accès*

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions (d'ordre national, départemental et communal) en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut donc être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic...

Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

#### b) *Réseaux*

**Dispositions générales**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

**Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable**

Les dispositions de chaque règlement de zone relatives à l'eau potable s'appliquent à toutes constructions, occupations ou utilisations du sol, qui requièrent une alimentation en eau.

Sont, en conséquence, dispensés d'une alimentation en eau potable, certains locaux annexes, tels que garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage. Les dispositions relatives à l'eau potable de chaque règlement de zone ne s'appliquent pas aux extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes à ces dispositions et à la condition que les extensions et travaux projetés ne génèrent pas de besoin supplémentaire par rapport à l'usage initial.

**Dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée, conformément aux règlements du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France, au réseau collectif d'assainissement disposant d'une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 21 juillet 2015 relatif à l'assainissement non collectif.

En cas d'incompatibilité avec les dispositions citées ci-dessus et avec le règlement du service d'assainissement, le constructeur doit assurer tout traitement, avant rejet, rendant ses eaux usées compatibles.

## *1.5 - REGLES DEROGATOIRES*

**Adaptations mineures**

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

Il est précisé que les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans chaque zone et qu'il n'est pas fixé de règles spécifiques pour ces constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Stationnement**

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé en prenant en compte :

- Leur nature ;
- Le taux et le rythme de leur fréquentation ;
- Leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ;
- Le foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

**Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis**

En application des articles L. 111-15 et L. 111-23 du Code de l'Urbanisme :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ;
- La construction d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**Affouillements et exhaussements du sol**

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol nécessaires pour la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales.

## *1.6 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET AUX NUISANCES*

### *1.6.1 - Risque Inondations*

La commune de OETING n'est pas concernée par le risque inondation. De mémoire d'homme aucun risque n'est connu.

### *1.6.2 - Aléa retrait-gonflement des argiles*

L'aléa retrait-gonflement des argiles a fait l'objet d'un porter à connaissance notifié à la commune le 12 octobre 2009 par le Préfet de la Moselle. Un nouveau Porter à Connaissance a été adressé le

19 novembre 2020 suite au travail d'actualisation des données par le BRGM dans le cadre de la loi ELAN. En l'occurrence, le ban communal est concerné par des zones de susceptibilité à un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen.

La carte et le fascicule de recommandations sont annexés au PLU et ils sont téléchargeables sur le portail des Services de l'État en Moselle, www.moselle.gouv.fr, thème Sécurité, Défense, Risques> Risques majeurs> Risques Naturels et Miniers et la carte d'exposition au retrait-gonflement des argiles est publiée sur le site www.georisques.gouv.fr.

Il est précisé que les zones U et AU sont concernées par le phénomène de retrait-gonflement des argiles et que le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Écologie permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel. De plus, dans les zones de susceptibilité moyenne, afin de s'assurer de la bonne mise en œuvre de ces règles de l'art, une réglementation s'applique.

Il est également rappelé que les dispositions constructives pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements dans les zones moyennes et fortes sont définies par arrêté du 22 juillet 2020.

Enfin, ce phénomène s'amplifiant avec le changement climatique et seuls environ 10 % des sinistres faisant l'objet d'une indemnisation par le dispositif « Cat Nat », il paraît important de mettre en avant le guide de recommandations édité par le Ministère de l'Écologie, annexé au PLU car il est utilisable non seulement pour les futures constructions mais aussi pour les constructions existantes.

Ce guide a d'ailleurs été complété en juillet 2017 par la parution de trois guides techniques réalisés par l'Institut français des sciences et technologies des transports, de l'aménagement et des réseaux (IFSTTAR).

Ces quatre guides sont téléchargeables sur le portail des Services de l'État en Moselle, www.moselle.gouv.fr, rubrique Politiques publiques > Sécurité, Défense et Risques > Risques majeurs > Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

### *1.6.3 - Aléa sismique*

Le décret n°2010-1555 du 22 octobre 2010 (article D.563-8-1 du code de l'environnement) a classé la commune en zone de sismicité très faible. Les modalités de prise en compte de cette réglementation ont fait l'objet d'un porter-à-connaissance du Préfet de la Moselle du 14 avril 2011.

Il est précisé que ce risque existe et que les dispositions constructives applicables sont définies par 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 ».

Aucune disposition particulière n'est à mettre en œuvre.

### *1.6.4 - Aléa mouvement de terrain*

La commune n'est pas exposée à un risque lié aux mouvements de terrain et n'est pas soumise à un PPRN Mouvements de terrain.

### *1.6.5 - Aléa minier*

La commune qui fait partie du bassin houiller est concernée par le phénomène de remontée de la nappe des Grès du Trias inférieur suite à l'arrêt de l'exploitation minière.

La nouvelle cartographie du phénomène établie par GEODERIS a été transmise à la commune en date du 23 mai 2023 dans le cadre d'un porter à connaissance établi en date du 13 novembre 2018.

Seule une toute petite zone située à l'extrémité de la pointe ouest du territoire communal est soumise à la remontée de nappe, avec une nappe se situant entre 3 et 5 m de profondeur.

Le risque est mentionné dans le rapport de présentation du PLU et la zone soumise à la remontée de nappe est consultable en annexe du PLU et en Mairie.

La carte des aléas mouvements de terrain liés aux anciens travaux d'exploitation de houille du 21/07/2008 a fait l'objet d'un porter à connaissance le 7 avril 2009. Les zones d'aléa (zones de crevasses minières identifiées) sont reportées sur le règlement graphique. Cet aléa n'implique pas de prescription particulière mais seulement un signalement lors des autorisations d'urbanisme.

### *1.6.6 - Cavités souterraines hors mines*

Aucune cavité naturelle ou anthropique n'est recensée sur le territoire communal.

### *1.6.7 - Le risque radon*

L'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français a classé la commune d'OETING en zone 2, zone à potentiel radon faible mais sur laquelle des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

Conformément aux articles D.1333-32 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.

### *1.6.8 - Sols pollués et anciens sites industriels*

5 anciens sites industriels et/ou activités de services sont répertoriés dans la base de données nationales. La finalité de cette base de données est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbanistique et à la protection de la santé publique et de l'environnement.

Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées, forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions immobilières. Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS, ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

| N° identifiant | Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s) | Nom(s) usuel(s) | Dernière adresse | Commune principale | Code activité | Etat d'occupation du site | Site géolocalisé |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| LOR5703287 | | décharge brute | | OETING | E38.11Z | Activité terminée | Centroïde |
| LOR5705525 | LINDT Frères | Carrière de pierre | | OETING | B08.11Z | Ne sait pas | Pas de géolocalisation |
| LOR5705526 | | Carrière de pierre | | OETING | B08.11Z | Ne sait pas | Centroïde |
| LOR5705527 | | Carrière de pierre | | OETING | B08.11Z | Activité terminée | Centroïde |
| LOR5705528 | MARGIOTTA Gaetane | Garage | | OETING | G45.21B | | Pas de géolocalisation |

Cartographie des sites et sols pollués :

DREAL Grand Est : http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/21/carte_globale_lorraine.map

(Chemin d'accès : Impact industriels/Sites et sols pollués)

BASIAS : http://basias.brgm.fr/

### *1.6.9 - Canalisations de transport de matières dangereuses*

La commune est traversée par deux Gazoducs - DN300 et DN200 - canalisations de transport de gaz naturel à haute pression exploitée par GRT Gaz. Ces ouvrages sont vulnérables aux agressions extérieures et notamment celles des engins de travaux publics.

Des servitudes d'utilité publique ont été instituées autour de ces canalisations par arrêté préfectoral du 21/010/2016.

Depuis 2006, GRT Gaz dresse un inventaire complet des bâtiments et des infrastructures implantés à proximité de ses canalisations. Suite à ce recensement, des études de sécurité ont été menées afin de mettre en conformité le réseau et des mesures ont été prises comme la pose de dalles, de balisage, de surveillance et d'information. Afin de garder ce niveau d'exigence imposé par la

réglementation, il est impératif d'informer GRT Gaz de tout projet de construction et d'aménagement (habitations, garages, parkings, abris de jardin, serres, …).

GRT Gaz se prononcera sur la faisabilité du projet, et le cas échéant des mesures compensatoires à mettre en place.

Les zones de dangers, liées aux canalisations, sont reportées sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme et les dispositions relatives aux immeubles de grande hauteur et aux établissements recevant du public portées en annexe du PLU. L'arrêté du 04 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques impose aux exploitants de canalisations de produits dangereux la réalisation d'une étude de sécurité.

Cette étude permet de définir des zones de part et d'autre de ces ouvrages nécessitant une vigilance particulière en matière notamment de construction d'établissements recevant du public. Les exploitants des réseaux ont été consultés afin d'obtenir les zones d'effets des phénomènes dangereux produits par ces canalisations. Les prescriptions suivantes s'appliquent en fonction des zones concernées :

**1. Dans l'ensemble de la zone des dangers significatifs (seuil des effets irréversibles) pour la vie humaine :**

- Consulter la DREAL pour les projets urbanistiques d'une certaine ampleur ;
- Informer le transporteur des projets d'urbanisme le plus en amont possible afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation.

**2. Dans la zone des dangers graves (seuil des premiers effets létaux) pour la vie humaine :**

- Proscrire la construction ou l'extension d'installation nucléaire de base, d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de la 1ère à la 3ème catégorie.

**3. Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (seuil des effets létaux significatifs)**

- Proscrire la construction ou l'extension d'installation nucléaire de base, d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de cent personnes.

Les distances indiquées par les gestionnaires de réseaux tiennent compte d'une mobilité normale des personnes et de l'absence d'obstacles (routes, rivières, ...) pouvant s'opposer à leur évacuation. Par conséquent, pour les projets de construction ou d'extension d'établissements recevant du public pouvant accueillir des personnes à mobilité réduite (crèche, hôpital, maison de retraite), ou difficilement évacuables (stade ou présence d'obstacles), il convient de se rapprocher du transporteur et des services de l'État pour examiner la faisabilité du projet.

Toute ouverture à l'urbanisation éventuelle à proximité d'une canalisation devra faire l'objet d'un choix motivé et justifié, qui mettra en avant la prise en compte de la présence des canalisations et des dangers qui en résultent.

### *1.6.10 - Prévention des nuisances*

#### a) *Les déchets*

La Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France assure la compétence collecte, le SYDEME (Syndicat Mixte de Transport et de Traitement des Déchets Ménagers de la Moselle Est) assurant la compétence traitement des déchets.

La collecte des déchets est assurée via un marché de prestation. Pour le financement des services, la TEOM (Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères) est en vigueur sur le territoire de la Communauté d'Agglomération.

#### b) *Le bruit*

La population se montrant de plus en plus sensible aux problèmes de nuisances sonores, il semble important de mettre en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter ces nuisances et par là-même les conflits liés au bruit.

Il convient de prendre en compte les éléments suivants :

- ✓ Éloigner les zones destinées à l'habitation des zones artisanales, industrielles, des installations agricoles et des axes routiers importants. De manière générale, la cohabitation d'activités de ce type et de zones résidentielles est de nature à occasionner des conflits de voisinage ;
- ✓ Prendre garde à certaines activités préjugées non bruyantes (activités commerciales générant un trafic routier conséquent) à l'implantation d'installations artisanales en zone pavillonnaire (menuiserie, serrurerie ...) ;
- ✓ Choisir judicieusement l'implantation de certains bâtiments notamment les salles des fêtes, salles polyvalentes, bars, stations d'épuration, activités professionnelles non classées, discothèques.

**Les voies bruyantes**

La loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, impose dans son article 13 la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique à l'intérieur des secteurs concernés par une "voie bruyante". Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées sont reportés à titre d'information en annexe du règlement graphique du PLU (article R. 151-53, du Code de l'Urbanisme).

L'arrêté préfectoral n° 2013-DDT/OBS-2 du 21 mars 2013 classe les infrastructures de transports terrestres routières (réseau concédé et non concédé de l'État) en 5 catégories et fixe les niveaux d'isolation acoustique auxquels doivent répondre les bâtiments affectés par le bruit.

L'arrêté préfectoral n° 2014-DDT/OBS-01 du 27 février 2014 classe les infrastructures de transports terrestres routières (RD) en 5 catégories ; il fixe les niveaux d'isolation acoustique auxquels doivent répondre les bâtiments affectés par le bruit.

Les bruits routiers émis par le trafic sur les R.D. n°31, R.D. n°31c et R.D. n°31 bis n'engendrent pas l'obligation pour les constructions de mettre en œuvre des dispositifs d'isolation acoustique renforcés. Toutefois, dans un souci de confort, il est recommandé aux futurs constructeurs de prendre en considération ce bruit routier et de l'intégrer à tous programmes de construction.

| *Voie* | *Tronçon n°* | *De à* | *Communes concernées* | *Catégorie de classement* | *Largeur (m)* |
|---|---|---|---|---|---|
| A320 | 03 | Forbach Ouest à Forbach Centre | FORBACH OETING | 2 | 250 |
| D31 | | D31B à A320 | Behren-lès-Forbach, Oeting, Forbach, Etzling, Kerbach | 3 | 100 |
| D31C | | D31bis à Oeting | Oeting, Folkling | 4 | 30 |
| D31bis | | Forbach à Grosbliederstroff | Lixing-lès-Rouhling, Bousbach, Kerbach, Behren-lès-Forbach, Folkling, Oeting, Forbach, Grosbliederstroff | 2 | 250 |

La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la voie est de :

- 300 m pour la catégorie 1 ;
- 250m pour la catégorie 2 ;
- 100m pour la catégorie 3 ;
- 30m pour la catégorie 4 ;
- 10m pour la catégorie 5.

### c) *La gestion des eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales se fera conformément au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales établi par la Communauté d'Agglomération de Forbach et sera compatible avec la doctrine Grand-Est de gestion des eaux pluviales.

Les réseaux d'eaux pluviales ne doivent pas être raccordés aux systèmes de collecte des eaux usées conformément à l'article 05 de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant le traitement qualitatif et quantitatif ainsi que l'évacuation des eaux pluviales.

La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est à privilégier, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par la réalisation d'une étude de sol.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous dispositifs appropriés et elles pourront être utilisées pour d'autres usages soumis à Déclaration Préalable.

Le rejet d'eaux pluviales vers un réseau fera office d'exception – sous réserves des justifications techniques adéquates à soumettre à l'approbation de la Communauté d'Agglomération de Forbach et ne sera envisagé qu'en dernier recours.

## *1.7 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET NATUREL*

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont repérés sur le document graphique par des symboles distincts selon le type de patrimoine. Chaque symbole est affecté d'un numéro qui renvoie à une liste des éléments patrimoniaux à protéger et à mettre en valeur.

### *1.7.1 - Le patrimoine archéologique*

Les modes de saisines de la DRAC de la région Grand Est – site de Metz sont régis par les articles R.523-9 à R.523-14 du code du patrimoine. Dans ce cadre, le préfet de région a défini des zones où les projets d'aménagement y affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (art. L.522-5 du code du patrimoine), en fonction de leur emprise au sol. Ce zonage est consultable sur l'atlas du patrimoine (www.atlas.patrimoines.culture.fr – rubrique rechercher : région lorraine, thème archéologie).

En application de cette réglementation, les projets soumis aux autorisations ou déclarations suivantes doivent être transmis au SRA, site de Metz :

1) Lorsqu'ils ont une surface supérieure aux seuils définis dans l'arrêté préfectoral n°2003-257 du 7 juillet 2003 :

- les demandes de permis de construire, de permis d'aménager et de permis de démolir,

- les projets de Zones d'Aménagement Concerté,

- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R523-5 du code du patrimoine (travaux d'affouillements, de nivellement, d'exhaussement, travaux de plantation, travaux de destruction de souches ou de vignes, travaux de création de retenues d'eau ou de canaux).

2) Quelle que soit leur surface :

-les aménagements précédés d'une étude d'impact,

- les travaux sur les immeubles classes au titre des monuments historiques.

L'article L425-11 du code de l'urbanisme précise que « lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations. »

Sur l'ensemble du territoire communal, au regard de la loi n°2001644 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et vu le Code de l'Urbanisme, notamment son article R442-3-1, l'arrêté préfectoral SGAR n°2003-257 du 07 juillet 2003 stipule que sur la commune les projets de plus de 3000 m² terrassés sont, par leur superficie, susceptibles de porter une atteinte irréversible à la conservation, l'étude ou la mise en valeur d'un site archéologique.

Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² (y compris parkings et voiries), situés sur l'ensemble du territoire communal, devront être transmis au Préfet de région dans les conditions définies par le décret n°2002-89 susvisé.

Tous les travaux visés par l'article R442-3-1 du Code de l'Urbanisme, d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m², seront également transmis au Préfet de région.

**Étude d'impact**

L'annexe à l'article R. 122-2 du Code de l'Environnement (décret n°2017-1039 du 10 mai 2017-art.8) précise la catégorie de projets, d'ouvrages, ou d'aménagements et donc les projets, ouvrages ou aménagements soumis à une évaluation environnementale (dossier d'Etude d'Impact) et les projets, ouvrages ou aménagements soumis à un examen au cas par cas.

**Protections du patrimoine naturel et urbain défini au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- ✓ « D'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. » ;
- ✓ « D'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. ».

### *1.7.2 - Le patrimoine bâti, naturel et paysager*

#### a) *Prescriptions de protection*

Les prescriptions énoncées au règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme concernent essentiellement :

- La préservation du patrimoine « ordinaire » bâti de la commune par des dispositions générales relatives à l'insertion des constructions dans leur environnement et à l'aspect des constructions neuves et à rénover.
    - Par des prescriptions sur les hauteurs, volumes, formes et natures des couvertures, des revêtements des façades, de préservation des modénatures et encadrements singuliers, implantations par rapport au domaine public, …
- La préservation du patrimoine naturel de la commune par des dispositions de protections spécifiques.
    - Par des prescriptions sur l'intégration des constructions existantes au sein de ces secteurs ou éléments identifiés : règles sur les hauteurs, volumes, formes et natures des couvertures, des revêtements des façades, de préservation des modénatures et encadrements singuliers, implantations par rapport au domaine public, …
    - Par des prescriptions instaurant des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques spécifiant :

*- les coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité,*

*- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère, le fonctionnement écologique ou l'entretien de ces éléments,*

*- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente,*

    - Par des prescriptions portées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la réalisation de plantation de haies et plantation d'arbres (espèces endémiques, variétés en mélange, utilisation de végétaux non-inscrits dans la liste des espèces invasives) pour le maintien de la biodiversité locale, l'intégration des constructions et l'amélioration du cadre de vie).

#### b) *Inscription de la protection dans le document d'urbanisme*

Des éléments naturels à protéger et à mettre en valeur sont identifiés et décrits (photographies, cartographies, textes) au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Ces éléments à protéger sont également identifiés et localisés sur les documents graphiques du PLU (cartographies spécifiques et/ou au règlement graphique) par des symboles distincts.

Chaque symbole est affecté d'un numéro qui renvoie à une liste des éléments patrimoniaux à protéger et à mettre en valeur.

L'identification au document graphique du PLU entraîne des conséquences juridiques avec l'instauration par la Commune :

- D'un régime de déclaration préalable en cas de travaux sur les parcelles contenant les éléments du patrimoine ou en cas de travaux impactant l'environnement immédiat (visuel et structurel) des éléments de patrimoine identifiés.
- L'instauration d'une déclaration préalable en cas d'édification de clôtures sur les parcelles contenant les éléments du patrimoine ou en cas d'édification de clôture impactant l'environnement immédiat des éléments de patrimoine identifiés.
- L'instauration d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment le cas échéant.

Il est rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'Urbanisme.

### c) *Prescriptions de protection relatives à la préservation des continuités écologiques contribuant à la formation de la Trame Verte et Bleue de la commune*

✓ **Préservation des berges et des cours d'eau**

Toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite des cours d'eau. En vue de permettre le passage et l'entretien des cours d'eau, l'édification de toutes clôtures et murs de clôture ou de soutènements est interdit à une distance inférieure à 10 mètres de la berge des cours d'eau.

Les constructions installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont toutefois pas soumises à cette exigence de recul si, du fait de leur nature ou pour des raisons techniques, il est nécessaire de les rapprocher des berges.

✓ **Préservation des continuités écologiques**

Au sein des espaces identifiés comme contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue (article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme), nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones :

- Toute construction est interdite à l'intérieur des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue indiqués aux documents graphiques ;

- Les clôture, ainsi que les infrastructures de déplacement, ne peuvent y être autorisées que dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la petite faune ;
- Les travaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la Trame Verte et Bleue.

Ces espaces sont identifiés par un symbole sur le règlement graphique :

- La Zone Humide 107 (ZH_107) (indicé n°1);
- La zone humide existante au sein du secteur 1AU « Fockloch » (indicé n°2).

## *1.8 - DISPOSITIONS RELATIVES AU RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL*

En agglomération, le pouvoir de police appartient au maire, hors agglomération, il revient au Président du Département. Hors agglomération, la création d'accès ainsi que les marges de recul à respecter devront obligatoirement faire l'objet de consultations du Département. La création d'accès individuels hors agglomération sur les RD pourra être interdite pour des raisons de sécurité publique. Par ailleurs, le principe de non allongement de la trame urbaine le long des RD hors agglomération est rappelé.

- Concernant les règles de plantations aux abords des RD (extrait de l'article 31 du Règlement du Domaine Public Routier Départemental) : « Il n'est permis d'avoir des arbres en bordure du domaine public routier départemental qu'à une distance de 2 m pour les plantations qui dépassent 2 m de hauteur et à la distance de 0,50 m pour les autres. Cette distance est calculée à partir de la limite du domaine public. De plus, hors agglomération, une distance minimale de 4 m devra être respectée entre les plantations et le bord de la chaussée.

Toutefois, les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, sans condition de distance, lorsqu'ils sont situés contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine ».

- Concernant les règles de hauteur des haies vives aux abords des RD (extrait de l'art.32 du Règlement du Domaine Public Routier) : « aux embranchements routiers ou à l'approche des voies ferrées, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50 mètres comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30 mètres dans les alignements droits adjacents. »

- L'article 20 de la loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République a modifié le pouvoir de police du Président du Département en matière de plantations. Après l'article L. 131-7 du Code de la Voirie Routière, il est inséré un article L. 131-7-1 ainsi rédigé : « en dehors des agglomérations, le Président du Département exerce, en matière d'entretien des plantations

privées pouvant constituer des menaces pour les voies départementales, les compétences attribuées au maire par l'article L. 2212-2-2 du Code Général des Collectivités Territoriales."

- L'article R152-6 du Code de l'Urbanisme précise que la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

Toutefois, les projets d'ITE ne devront pas compromettre la sécurité et la circulabilité sur le domaine public routier départemental, y compris l'accessibilité des trottoirs.

L'occupation du Domaine Public qui pourrait en résulter est soumise à autorisation de voirie. L'article 31 du Règlement du Domaine Public Routier Départemental précise que la réalisation d'une saillie de 30cm en façade sur rue est autorisée si la largeur résiduelle du trottoir après travaux d'isolation est d'au moins 1.40m.

Il est précisé que pour les zones qui seront totalement ou partiellement hors agglomération, d'inscrire les prescriptions suivantes :

- 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 admissibles en ou 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.

En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. 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 le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.

## *1.9 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES A GRANDE CIRCULATION*

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes (A320 en ce qui nous concerne), des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

## 1.10 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX FORETS SOUMISES AU REGIME FORESTIER

Distance de construction par rapport à la forêt :

Quand les pourtours de la forêt publique ne sont pas urbanisés, l'Office National des Forêts préconise une contrainte d'urbanisme imposant un recul aux constructions de 30 m à 50 m de largeur en limite de la forêt afin d'éviter tout problème lié à la chute d'arbres, de branches ou de feuilles, et de demande d'abattage ultérieure (notamment projet urbain adossé à la forêt)

## 1.11 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DURABLE

Les places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés (garage, …) créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides. Cette règle s'applique à l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme et pour toutes les destinations de constructions, à l'exception des parkings collectifs non couverts.

## 1.12 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE

**Utilisation de matériaux et énergies renouvelables**

Conformément aux articles L. 111-16 et L. 111-17 du Code de l'Urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont autorisés dans le Plan Local d'Urbanisme.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel. Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, etc.

## 1.13 - SUPERFICIE MINIMALE EN PLEINE TERRE

**Portée opérationnelle**

Le règlement du PLU impose une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en milieu urbanisé

Le PLT ou superficie minimale en pleine terre se définit de la façon suivante :

$$PLT = \frac{Surface\ des\ Espaces\ Verts\ en\ Pleine\ Terre}{Surface\ Totale\ de\ la\ Parcelle}$$

**Les objectifs du règlement :** Lutte contre l'érosion de la biodiversité locale, lutte contre l'effet d'ilot de chaleur urbain, gestion des eaux pluviales et donc qualité du cadre de vie.

# TITRE 2

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

**LA ZONE URBAINE U COUVRE LES SECTEURS DE LA COMMUNE DEJA URBANISES ET LES SECTEURS OU LES EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU EN COURS DE REALISATION ONT UNE CAPACITE SUFFISANTE POUR DESSERVIR LES CONSTRUCTIONS A IMPLANTER. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES POUVANT Y ETRE ADMISES DOIVENT PERMETTRE LA DIVERSITE URBAINE ET LA MIXITE SOCIALE.**

NOTA :

Il est rappelé que les règles suivantes doivent également être appréciées selon les prescriptions portées au chapitre des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal notamment en ce qui concerne :

- Les servitudes d'utilité publique ;
- Le raccordement des constructions aux réseaux ;
- Les déclarations et autorisations préalables ;
- Les risques et nuisances ;
- Les protections du patrimoine archéologique, architectural, environnemental et paysager.

Il est précisé que pour la zone U et ses secteurs :

- Le ban communal est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible et que le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Écologie permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les modifications et ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme du secteur UXb sont régies par le présent règlement écrit et par les dispositions inscrites sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante au secteur UXb – Zone d'Activités Economiques Locales (ZAEL).
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20,00 m par rapport aux crêtes des berges des cours d'eau (non canalisés).
- La distance de construction par rapport à la limite de le forêt, préconisée par l'Office National des Forêts est de 30 m à 50 m.
- Plusieurs terrains de la zone U sont grevés des servitudes non aedificandi et non sylvandii liées aux passages des canalisations gaz naturel (cf. plan des servitudes) :

- 4m à droite et 4 m à gauche par rapport à la canalisation ST AVOLD – SARRE
- 4m à droite et 4 m à gauche par rapport à la canalisation OETING-SARREGUEMINES
- 3m à droite et 3 m à gauche par rapport à la canalisation OETING-MORSBACH

Il est précisé aussi que le secteur UM est concerné par le périmètre de protection de 500 mètres autour des Monuments Historiques – Chapelle Sainte-Croix (édifice catholique érigé au XIIème siècle sur le mont Sainte-Croix à l'Est de FORBACH). L'avis simple ou conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (Services Territoriaux d'Architecture et du Patrimoine de Lorraine – 10-12 place Saint-Etienne 57000 METZ) sera requis pour chaque projet et demande de travaux d'aménagement et de construction situé à l'intérieur du périmètre de protection.

## *2.1 - U - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS ET SOUS-SECTEURS*

La zone urbaine de la commune comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- **Secteur UA** : correspond au centre urbain ancien, « originel », de la commune. L'un des principaux enjeux est la protection du patrimoine bâti et de sa forme urbaine par la mise en place d'un règlement spécifique encadrant l'évolution du bâti.
- **Secteur UB** : correspond aux extensions urbaines à densifier, situées entre le centre ancien et la limite Nord du ban communal / A320 et participant à la desserte du centre ancien notamment via le RD31. Ce secteur à dominante de « faubourg » (caractérisé par la présence de constructions avec Jardins ayant un fort rapport à la rue) dispose de potentialités permettant la densification du tissu urbain dans le respect de caractéristiques visant assurer la transition vers le centre ancien. Le règlement d'urbanisme doit permettre la densification du secteur par l'édiction de règles permettant la construction en deuxième ligne, la rénovation et la transformation des bâtiments existants.
- **Secteur UC** : correspond aux extensions à dominante pavillonnaire de densité variable selon les secteurs, souvent insérées dans un environnement de jardins privatifs bordant généralement des espaces naturels et agricoles, parfois assez pentus et fortement visibles des alentours. Les enjeux de ce secteur sont multiples, avec ponctuellement celui de laisser plus de place au développement d'une végétation ornementale ordonnancée (parties pentues visibles) et d'autres secteurs nécessitant l'encadrement de la densification. Faciliter une extension modérée, la rénovation et la transformation des bâtiments existants sans nuire à la qualité paysagère et écologique reste également un point crucial.

- **Secteur UM** : correspond aux terrains constructibles situés rue du Mehlpuhl dont une partie est concernée par le périmètre de protection des Monuments Historiques – Chapelle Sainte-Croix.
- **Secteur UX** : correspond aux terrains occupés et destinés aux activités économiques commerciales, industrielles et artisanales : Technopôle Forbach Sud, zones d'activités intercommunales, zones commerciales.
- **Sous-secteur UXa** : secteur communal à destination mixte – activités économiques et habitat.
- **Sous-secteur UXb :** secteur intercommunal destiné aux activités économiques, artisanales et de services.
- **Sous-secteur UXc : secteur destiné aux activités commerciales.**

## *2.2 - U - USAGE DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE ET DESTINATION*

### *2.2.1 - Usages et affectation des sols*

**Concernant les secteurs et sous-secteurs de la zone U ne sont pas autorisés les usages et affectations des sols suivants :**

- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue de secteurs à vocation principale d'habitation ;
- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité et la bonne tenue des secteurs à vocations principales : d'équipements, d'activités économiques, d'activités de loisirs et garant de la tranquillité et de la salubrité des quartiers d'habitations périphériques ;
- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect compromette la cohérence de l'aménagement existant ou futur ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines ;
- Les stationnements (des propriétés privées) et les dépôts de tous véhicules et équipements de type caravanes, mobile-home ou équivalent, qui ne sont pas entreposés à l'intérieur d'un garage ou d'un hangar ;
- Les dépôts et décharges de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc..) ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et des espaces libres ;
- Les exhaussements et affouillements du sol qui admettent une hauteur de remblaiement et une profondeur d'excavation supérieure à 1.20m ;
- Les constructions et installations de toute nature à moins de 20 mètres de la lisière des espaces boisés.
- Dans une bande de 100 m située de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, toute construction est interdite (article L 111-1-4). Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions citées à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

### *2.2.2 - Destinations des constructions*

Les constructions ou installations qui ne sont ni interdites ni soumises à condition selon les dispositions détaillées ci-dessous sont de fait autorisées.

**CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

| | INTERDIT | SOUMIS A CONDITIONS | CONDITIONS |
|---|---|---|---|
| **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE** | | | |
| ▪ **Exploitation agricole** | X | | |
| ▪ **Exploitation forestière** | X | | |
| **HABITATION** | | | |
| ▪ **Logement** | | X | Hors secteurs UX, UXa, UXb et UXVc, sauf nécessité de surveillance et de maintenance du site. |
| ▪ **Hébergement** | | X | Hors secteurs UX, UXa, UXb et UXc |
| **COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE** | | | |
| ▪ **Artisanat et commerce de détail** | | X | Concernant les secteurs UA, UB, UC, à condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'habitation principale. |
| ▪ **Restauration** | | X | Elles ne sont pas incompatibles avec la vocation du secteur et n'engendrent pas de risques et nuisances. |
| ▪ **Commerce de gros** | X | | |
| ▪ **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** | | X | Concernant les secteurs UA, UB, UC, à condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'habitation principale. |
| ▪ **Cinéma** | X | | |
| **EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** | | | |
| ▪ **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** | | X | Elles ne sont pas incompatibles avec la vocation d'habitat du secteur, n'engendrent pas de risques et nuisances, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. |
| ▪ **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** | | X | Hors secteurs UX et UXa. |
| ▪ **Salles d'art et de spectacles** | X | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| ▪ **Equipements sportifs** | | X | Hors secteurs UX et UXa. Elles ne sont pas incompatibles avec la vocation d'habitat du secteur, n'engendrent pas de risques et nuisances, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. |
| | **INTERDIT** | **SOUMIS A CONDITIONS** | **CONDITIONS** |
| ▪ **Autres équipements recevant du public** | | X | Elles ne sont pas incompatibles avec la vocation d'habitat du secteur, n'engendrent pas de risques et nuisances, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. |
| ▪ **Lieux de culte** | | X | Elles ne sont pas incompatibles avec la vocation d'habitat du secteur, n'engendrent pas de risques et nuisances, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. |
| **ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE** | | | |
| ▪ **Industrie** | | X | Elles ne sont pas incompatibles avec la vocation du secteur et n'engendrent pas de risques et de nuisances. |
| ▪ **Entrepôt** | | X | Uniquement en secteurs UX et UXa |
| ▪ **Bureau** | | X | Elles ne sont pas incompatibles avec la vocation du secteur, n'engendrent pas de risques et nuisances, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. |
| ▪ **Centre de congrès et d'exposition** | X | | |
| ▪ **Cuisine dédiée à la vente en ligne** | | X | Elles ne sont pas incompatibles avec la vocation du secteur, n'engendrent pas de risques et nuisances, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. |

Il est précisé que les occupations et utilisations des sols admises sous conditions sont :

- Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

- Les occupations et utilisations du sol situées à moins de 10 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
- Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 300 mètres du bord extérieur de la chaussée de la A320, 100 mètres du bord extérieur de la chaussée de la RD31, à condition qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits joints en annexe du PLU.
- Les constructions à usage d'habitation en seconde ligne à condition que l'accès fasse partie de la même unité foncière que la construction.
- Les constructions nécessitant un accès sur les Routes Départementales à condition d'avoir été autorisées par le Département.
- Les changements d'affection et de destination des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère des secteurs et sous-secteur et compatibles avec les occupations et utilisations des sols admises sous conditions.
- Les clôtures implantées à moins de 20 mètres de la lisière des espaces boisés à condition qu'elles soient constituées de poteaux et de grillage, sans fondations, sans accès sur le domaine forestier.

**Concernant le secteur UX et sous-secteurs UXa, UXb et UXc :**

Il est précisé que les occupations et utilisations des sols admises sous conditions sont :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et qu'elles soient intégrées au volume bâti et que la partie du bâtiment à usage professionnel admette au minimum deux fois la surface du plancher de la partie habitation.

### *2.2.3 - Mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

## *2.3 - U - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES*

Le présent chapitre se décompose en plusieurs points réglementant les caractéristiques typologiques, morphologiques, architecturales et paysagères du village d'OETING.

Les réglementations sont à appliquer pour les entités urbaines suivantes :

- ✓ Les secteurs à vocation principale d'habitat du village (secteurs UA, UB, UC et UM) ;

- ✓ Les secteurs à vocation d'activités (secteurs UX et sous-secteurs UXa, UXb et UXc).

L'objectif principal d'application du règlement du PLU pour les secteurs UA, UB et UC est de conserver une identité de cœur de village cohérente. Les constructions qui lui sont associées participent directement à la morphologie du centre village et à sa caractérisation.

Le centre village (partie ancienne – secteur UA) se caractérise par une certaine densité des constructions, une continuité du bâti, des alignements des façades principales sur rue, un rythme des ouvertures et percements, une volumétrie du bâti. Une cohérence urbaine et architecturale doit être maintenue entre la partie ancienne du village et les secteurs d'extensions pavillonnaires plus récents.

La typologie dominante de l'habitat au centre village est de type "R+1 + combles", soit deux niveaux et un niveau sous toiture et la toiture est souvent à 2 pans présentant une pente relativement forte.

L'objectif principal au sein du secteur UB est de créer une transition entre l'identité de « faubourg » de cette zone et le centre ancien UA. Le second objectif est de faciliter la densification du tissu urbain. En fonction des typologies d'habitat rencontrées, ce secteur est plus favorable à l'édification de bâtiments de plus grande hauteur que le centre-village.

Ce secteur se caractérise par une typologie "R+1", soit deux niveaux et par des retraits plus importants par rapport aux voies publiques laissant de la place à de larges espaces verts d'agrément. Les clôtures ne ferment pas systématiquement l'avant des propriétés privées donnant sur les rues.

Le secteur UC correspond aux extensions à dominante pavillonnaire de densité variable. Les enjeux de ce secteur sont les suivants :

- Laisser plus de place au développement d'une végétation ornementale ordonnancée (spécialement dans les parties pentues visibles) ;
- Faciliter une extension modérée, la rénovation et la transformation des bâtiments existants sans nuire à la qualité paysagère et écologique.

L'objectif principal au sein du secteur UX et des sous-secteur UXa et UXb est de permettre la construction de bâtiments d'activités économiques et d'en améliorer l'insertion dans l'environnement naturel et urbain. Le règlement du sous-secteur UXa a également pour objectif de clarifier les possibilités de réalisation de logements liés à l'activité.

Le secteur UXc correspond à un secteur réservé à l'accueil d'activités tertiaires de commerces et de services dans la continuité d'un ensemble commercial existant (supermarché + cellules commerciales). L'habitat n'est pas autorisé dans ce secteur. Le secteur constructible a pour vocation de compléter l'offre commerciale existante.

Compte tenu de la densité de construction qui caractérise la morphologie urbaine du village d'OETING, l'un des enjeux est de favoriser un rééquilibrage entre le minéral et le végétal par l'instauration d'une superficie minimale en pleine terre (PLT) au sein de la zone urbaine.

Les visées opérationnelles sont les suivantes :

- Lutte contre l'érosion de la biodiversité locale ;
- Restauration ou développement de corridors écologiques ;
- Lutte contre l'effet d'ilot de chaleur urbain ;
- Faciliter la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Favoriser l'absorption des GES.

### *2.3.1 - Volumétrie et implantation des constructions*

#### a) *Superficie minimale en Pleine Terre (PLT)*

De façon à favoriser la biodiversité et le vivant en zone urbaine tout en permettant la constructibilité des parcelles, la surface minimale en Pleine Terre (PLT) à respecter selon la taille des surfaces aménagées considérées sont les suivantes :

| Zones | PLT | Objectifs |
|---|---|---|
| UA | 10 % | Favoriser la biodiversité et le vivant en zone urbaine tout en permettant la constructibilité des parcelle |
| UB | 20 % | Favoriser la biodiversité et le vivant en zone urbaine tout en permettant la constructibilité des parcelle |
| UC | 30 % | Favoriser la biodiversité et le vivant en zone urbaine tout en permettant la constructibilité des parcelles |
| UM | 20 % | Favoriser la biodiversité et le vivant en zone urbaine tout en permettant la constructibilité des parcelles |
| UX | 20 % | Favoriser la biodiversité et le vivant en zone urbaine tout en permettant la constructibilité des parcelles |
| UXa | 20 % | Favoriser la biodiversité et le vivant en zone urbaine tout en permettant la constructibilité des parcelles |

| | | |
|---|---|---|
| UXb | 20 % | Favoriser la biodiversité et le vivant en zone urbaine tout en permettant la constructibilité des parcelles |
| UXc | 20 % | Favoriser la biodiversité et le vivant en zone urbaine tout en permettant la constructibilité des parcelles |
| | | |

### b) *Emprise au sol des constructions*

**Concernant les secteurs UA, UB, UC, et UM :**

En dehors du secteur UA, l'emprise au sol totale des constructions ne devra pas excéder 50 % de la surface du terrain.

Pour les constructions existantes, cette règle ne s'applique pas aux transformations et extensions n'excédant pas 20 % d'emprise au sol.

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

**Concernant le secteur UX et sous-secteurs UXa, UXb et UXc :**

Les surfaces occupées par les constructions ne peuvent représenter plus de 60 % de la surface totale de chaque lot, les marges de reculement faisant partie intégrante de la surface totale.

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

### c) *Hauteur des constructions (cf. dispositions générales – calcul de la hauteur)*

**Concernant tous les secteurs et sous-secteurs de la zone U :**

Il est précisé que les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

**Concernant les secteurs UA, UB, UC, UM :**

- La hauteur maximale des constructions sera de 10,00 m.
- Pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,00 m et à 5,00 m de hauteur pour les garages isolés ou en bande.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas cette limite de hauteur, celles-ci pourront évoluer (extensions ou adjonctions) sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur préexistante.
- En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur de la nouvelle construction ne pourra pas être supérieure à celle préexistante si celle-ci dépasse les limites de hauteur fixées ci-dessus.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, …) et les cheminées liées au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée (2 mètres de hauteur) dès lors que le dépassement de la hauteur maximale soit justifié techniquement et architecturalement et que ces éléments demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions écrites au chapitre ci-dessous « Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions ».
- La hauteur maximale dans le cas d'une toiture-terrasse peut être majorée de 1 mètre par rapport à la règle édictée dans chacune des zones afin de prendre en compte les impératifs techniques d'isolation ou de végétalisation de la toiture.
- La hauteur maximale autorisée entre l'égout du toit et l'acrotère sur une toiture-terrasse est limitée à 40 cm.

**Concernant le secteur UX et sous-secteurs UXa, UXb et UXc:**

- Dans le secteur UX, la hauteur sera limitée à 20,00 m.
- Dans le sous-secteur UXa, la hauteur sera limitée à 10,00 m.
- Dans le sous-secteur UXb, la hauteur sera limitée à 8,00 m.
- Dans le sous-secteur UXb, la hauteur sera limitée à 12,00 m.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, …) et les cheminées liées au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée (2 mètres de hauteur) dès lors que le dépassement de la hauteur maximale soit justifié techniquement et architecturalement et que ces éléments demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions écrites au chapitre ci-dessous « Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions ».

### d) *Implantation des constructions par rapport aux terrains naturels*

**Concernant les secteurs UA, UB, UC, et UM :**

La hauteur et la profondeur des affouillements et des exhaussements du sol ne pourront pas excéder 1,00 m par rapport au niveau de la voie d'accès desservant l'emprise foncière considérée.

**Concernant le secteur UX et les sous-secteurs UXa, UXb et UXc :**

Les exhaussements et affouillements du sol autorisés sont ceux qui sont en rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et des espaces libres.

### e) *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

**Concernant les secteurs UA, UB, UC, et UM :**

- *Dans les parties construites en ordre continu :*

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

- *Dans les autres parties construites :*

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, en dehors des secteurs construits en ordre continu, la façade sur rue des constructions principales doit être implantée à 5,00 m minimum de l'alignement des voies publiques.

Cette distance est ramenée à 3,00 m pour l'impasse du Parc du côté des numéros pairs et pour la rue des Fleurs. Cette distance est de 10,00 m par rapport à la RD n°31c.

Dans le cas d'adjonction d'une nouvelle construction sur une parcelle déjà construite à l'angle de deux rues, la construction du nouveau bâtiment sur la limite de la voie publique ne supportant pas la façade principale du bâtiment existant est autorisée, sans accès à la voie publique.

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

Les annexes ne peuvent pas s'implanter en avant de la façade des constructions principales, à l'exception des abris à voiture (carport ou abris auto).

Les annexes ne peuvent pas être implantés en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

- *Dans les parties construites en ordre continu et dans les autres parties construites :*

Il est précisé que lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative caractérisant l'organisation urbaine et architecturale du lieu et qui est implantée différemment de l'organisation urbaine générale du secteur, l'implantation de la nouvelle construction pourra être imposée en prolongement de la construction existante significative afin de ne pas rompre l'alignement, la continuité et/ou l'harmonie d'ensemble du lieu considéré.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant sous réserve de respecter une volumétrie similaire et dans les mêmes conditions de hauteur.

Dans le cas de reconstructions à l'identique après sinistre, une implantation différente de celle préexistante pourra être imposée pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité et de salubrité publique.

Les constructions et installations visant à abriter un élevage à caractère familial, compatibles avec la salubrité, la sécurité et la bonne tenue des secteurs à vocation principale d'habitat, ne sont pas autorisées sur les limites cadastrales donnant sur les voies et emprises publiques et ne sont pas autorisées si les constructions et installations sont visibles depuis l'espace public.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

- *Dans les parties construites en seconde ligne :*

La construction en seconde ligne est autorisée à condition que l'accès fasse partie de la nouvelle unité foncière nouvellement crée.

**Concernant le secteur UX et les sous-secteurs UXa, UXb et UXc :**

Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.

A défaut d'indication au plan, les constructions devront être implantées en limite ou en recul des voies et emprises publiques. La façade sur rue des constructions ne doit pas être implantée à moins de 10,00 m de l'alignement des routes départementales.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

### f) *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

**Concernant les secteurs UA, UB, UC, et UM :**

- *Dans les parties construites en ordre continu :*

Sur une profondeur de moins de 10,00 m, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue égale ou supérieure à 10,00 m, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être

au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

- *Dans les autres parties construites :*

A moins que la construction ne jouxte la limite cadastrale séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout en façade sur rue de la construction projetée, sans pouvoir être inférieur à 3,00 m.

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

- *Dans les parties construites en ordre continu et dans les autres parties construites :*

Les annexes peuvent être édifiées :

- Sur limite(s) séparative(s) de propriétés ;
- Ou en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction sous égout, sans que ce retrait ne soit inférieur à 2,00 m dans le cas d'un accès ou passage de piéton ou à 4,00 m dans le cas d'un accès ou d'un passage de véhicules.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante, sans diminution du retrait existant, sous réserve de respecter une volumétrie similaire et dans les mêmes conditions de hauteur.

Dans le cas de reconstructions à l'identique après sinistre, implantation différente de celle préexistante pourra être imposée pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité et de salubrité publique.

Les constructions et installations visant à abriter un élevage à caractère familial, compatibles avec la salubrité, la sécurité et la bonne tenue des secteurs à vocation principale d'habitat, doivent être édifiés en respectant un retrait de 4,00m par rapport aux limites séparatives latérales et arrières.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

**Concernant le secteur UX et les sous-secteurs UXa, UXb et UXc :**

A moins que la construction ne jouxte la limite cadastrale séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Les annexes peuvent être édifiées sur limite(s) séparative(s) ou en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans que ce retrait soit inférieur à 3,00 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

### g) *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière*

**Concernant les secteurs UA, UB, UC et UM :**

Afin de limiter notamment les problématiques liées aux rapports entre constructions d'habitation sur rue et celles qui se développent en seconde ligne (voisinage, partage de réseaux, stationnements), l'implantation de ces dernières est règlementée :

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ne relevant pas des constructions existantes doit être séparée des façades des autres constructions d'habitation par une distance minimale de 10,00 m. La façade arrière de la nouvelle construction à usage d'habitation ne pourra pas être implantée à plus de 60,00 m de l'alignement des rues existantes ou à créer.

Les constructions principales et les annexes habitables non contiguës doivent être distantes des autres constructions d'un minimum de 4,00 m.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour les annexes non habitables.

**Concernant le secteur UX et les sous-secteurs UXa, UXb et UXc :**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

### h) *Implantation des constructions par rapport aux espaces naturels sensibles et patrimoniaux*

Non réglementé.

### *2.3.2 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions*

#### a) *Dispositions générales*

**Concernant tous les secteurs et sous-secteurs de la zone U :**

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des vues et perspectives repérées (le cas échéant) sur le document graphique du règlement.

Les constructions et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération dans laquelle elles s'insèrent.

Le permis de construire pourra être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

La conception des bâtiments autorisés devra se faire dans un souci d'optimisation bioclimatique : orientation, compacité, dispositions des ouvertures, ventilation, ...

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux (couleurs aux teintes beige / calcaire - rose-rouge / grès, utilisation de pierres locales, bois …).

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent. Au cas par cas, il pourra être dérogé aux règles du présent chapitre dans le cadre d'une création architecturale originale et de qualité, proposant une réinterprétation du bâti traditionnel ou l'introduction de formes, techniques et matériaux contemporains, dès lors que le concepteur est en mesure de motiver et justifier ses choix sur la base de critères qualitatifs (qualité de la conception, beauté et pertinences des formes-matériaux et du concept, qualité de lisibilité architecturale, valeurs dans la perception de qualité) et que cette création s'insère de façon harmonieuse et selon un concept global dans son environnement bâti, naturel et paysager.

Les extensions et les annexes, doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les arbres / boisements sains et remarquables localisés (le cas échéant) sur le document graphique du règlement du Plan Local d'Urbanisme doivent être conservés. Seules les opérations d'entretien liées à garantir un bon état sanitaire de l'arbre et/ou des boisements sont autorisées.

La destruction de tout ou partie des éléments végétaux répertoriés et protégés au titre de l'article L123.1.5-III-2° du Code de l'Urbanisme, ne peut se faire qu'en cas d'intérêt général. A défaut, lors de la disparition d'unités végétales, ces dernières sont remplacées par des essences similaires.

Les démolitions, même partielles, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

### b) *Aspects des façades et des revêtements*

**Concernant tous les secteurs et sous-secteurs de la zone U :**

Toutes les façades principales, latérales et postérieures, les pignons apparents des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux laissés nus destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne sont pas autorisés.

Pour le traitement des façades est autorisé :

- ✓ Les bardages de type ou d'aspect bois naturel ou peint ;
- ✓ Les éléments en pierres naturelles (type bossages d'angle, encadrements, placage/habillage, ...) : en grès jaune-beige/rose/rouge, calcaire ou granit/basalte/pierre bleue de teinte gris anthracite ;
- ✓ Les enduits traditionnels, enduits de mortier aux couleurs non vives et non foncées ;
- ✓ Les murs végétaux.

Concernant le secteur UA, quel que soit le type de revêtement peint ou enduit, les teintes des façades devront respecter les nuances de la palette de couleurs jointe en annexe du PLU.

**Concernant le secteur UA et UB :**

L'isolation par l'extérieur des bâtiments datant d'avant 1950 est autorisée à condition de ne pas dissimuler des éléments de modénature (encadrements de baies, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle, soubassements en pierre naturelle …) ou de modifier et rénover ces éléments de modénature à l'identique sur le nouveau plan de la façade.

Le terme « modifier ou rénover à l'identique », ou tous travaux mentionnant le terme « à l'identique », doit s'entendre par une modification/rénovation réalisée de façon à respecter le ressenti architectural d'origine, mais également le caractère général et l'aspect des lieux avoisinants.

La mise en peinture des éléments de modénature en pierre naturelle est autorisée dans le cadre d'une rénovation respectant les techniques et les caractéristiques architecturales originelles de la construction.

**Concernant le secteur UA :**

Il est précisé que le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus ou proches. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.

**Concernant le secteur UX et les sous-secteurs UXa, UXb et UXc :**

Les bâtiments devront présenter des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant (notamment avec les quartiers d'habitat environnants proches).

Certains éléments architecturaux (entrées, bâtiments de bureaux, sortie d'un hall de fabrication/livraison…) doivent faire l'objet d'un traitement particulier.

Les façades latérales secondaires doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les façades visibles depuis les axes principaux de circulation, notamment le long de la R.D.31c et la rue du Petit Bois devront présenter un traitement architectural soigné.

Les annexes, garages, dépôts, devront former avec le bâtiment principal un ensemble de qualité.

Les édicules techniques (désenfumage, climatisation, cheminée, éclairage zénithal) devront être traités avec un soin particulier.

Les enseignes doivent être traitées comme des éléments intégrés à l'architecture du bâtiment.

### a) *Aspects des percements, portes, fenêtres et volets*

**Concernant les secteurs UA et UB :**

Seront préservés et mis en valeur, dans le bâti ancien (avant 1950), autant que possible, les modénatures et encadrements des portes et ouvertures.

Les alignements et percements seront conçus en cohérence avec les façades voisines les plus proches. L'alignement et le rythme des percements n'ont pas besoin de respecter strictement les percements des constructions voisines mais ils doivent s'inscrire en harmonie avec les façades environnantes.

### b) *Aspects des toitures et des couvertures des toitures*

**Concernant les secteurs UA, UB, UC, et UM :**

Les toitures autorisées sont

- Symétriques :
  - A 2 pans ;
  - A 2, 3 ou 4 pans pour les bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour.

L'angle de la pente de la toiture doit être sensiblement égal à celui des toitures des constructions voisines et être compris entre 25° et 40° maximum.

- Soit plate :
    - En secteur UA, les constructions à toit plat non accessible et accessible ne sont pas autorisées.

Sont autorisées en toiture :

- Les lucarnes, si leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes, ainsi que les matériaux de couverture sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou projeté.

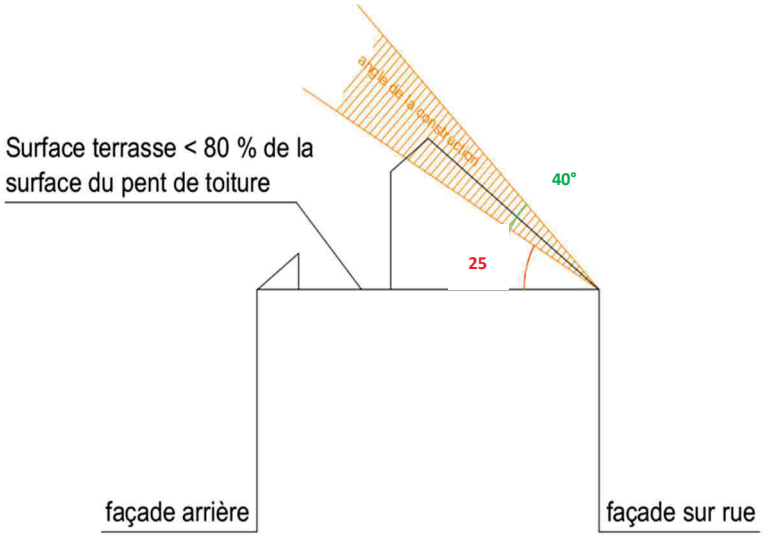
L'angle des pans de la toiture pourra être adapté en cas de réalisation de toitures végétalisées afin de respecter les dispositions techniques nécessaires à la réussite de la végétalisation (DTU, CCP, Avis Technique, Etanchéité, …).

**Concernant le secteur UA :**

Si la nouvelle construction projetée est mitoyenne à une construction existante, la toiture reprendra les caractéristiques d'angle et de pente de la construction existante.

En cas de double mitoyenneté, la pente de la nouvelle toiture doit être comprise dans l'intervalle des deux pentes des toitures voisines.

Les toitures terrasses accessibles, se détachant à l'intérieur des couvertures en tuiles, sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 80 % de la superficie du pan de toiture et qu'elles donnent sur l'arrière du bâtiment (non visible des voiries et des espaces publics).




Si les annexes ne sont pas accolées aux bâtiments principaux, elles admettront un toit à deux pans.

Les dispositions relatives à l'aspect et à la couverture des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres, … ayant une faible pente.

**Concernant le secteur UX et les sous-secteurs UXa, UXb et UXc :**

Les toitures seront soit plates, soit à multi-pans.

Dans le cas de toitures multi-pans, celles-ci doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes. L'angle des pans de toiture, par rapport à l'horizontale, doit être sensiblement égal à celui des pans de toitures des constructions des quartiers urbains avoisinants et être compris entre 25° et 40° à l'exception des toits plats.

L'angle de la pente du toit pourra être adaptée en cas de réalisation de toitures végétalisées afin de respecter les dispositions techniques nécessaires à la réussite de la végétalisation (DTU, CCP, Avis Technique, Etanchéité, …).

Les éléments techniques posés sur les toits plats devront être intégrés à la construction. Ils ne devront pas générer de nuisances visuelles, sonores, olfactives et porter atteinte au paysage environnant.

**Concernant tous les secteurs et sous-secteurs de la zone U :**

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction. Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, ...), hors cheminée liée au système de chauffage, doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80 m la côte altimétrique du faîtage. Ces émergences doivent toujours être situées sur l'arrière du bâtiment.

Les matériaux de couverture seront adaptés à la toiture choisie et doivent respecter le caractère général des toitures avoisinantes. L'aspect uniforme des matériaux de couverture est souhaité. La tuile à emboitements faiblement galbés et/ou tuiles plates de couleur rouge uniforme non nuancée est préconisée. L'emploi de tous matériaux brillants et/ou de coloration vive n'est pas autorisé.

### c) *Aspects des clôtures, portails et portillons*

**Concernant les secteurs UA, UB, UC, et UM :**

Il est rappelé que les clôtures sont facultatives.

Des hauteurs différentes peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours, intersections et virages.

Les clôtures donnant sur les voies, chemins et espaces publics et posées en limites de ceux-ci admettent les dispositions suivantes :

- La hauteur maximale des clôtures pleines est fixée à 1,00 m ;
- La hauteur maximale des clôtures composées d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage et/ou d'une haie végétale est fixée à 1,50 m. Sont soumis également à cette hauteur maximale de 1,50m les portails, portillons et piliers associés à ces clôtures.

- La hauteur maximale des clôtures pleines surmontées d'un dispositif à claire-voie (bois, métal, PVC ou grillage, …) ou doublées d'une haie est fixée à 1,50 m. Sont soumis également à cette hauteur maximale de 1,50m les portails, portillons et piliers associés à ces clôtures.
- La hauteur maximale des clôtures constituée d'une haie végétale taillée ou libre est fixée à 1,50 m.
- Un mur de soutènement, assimilé à une clôture admet une hauteur maximale de 1,50m.

Dans un esprit de préservation de la qualité paysagère des lieux, les clôtures grillagées seules doivent être doublées de végétaux en association : haie libre ou taillée garantissant l'intégration complète de cette clôture.

Les clôtures sur limites séparatives et fond de parcelle admettent les dispositions suivantes :

- La hauteur maximale de l'ensemble des clôtures, non visibles des voies, chemins et espaces publics est fixée à 1,80 m.
- Un mur de soutènement, assimilé à une clôture admet une hauteur maximale de 1,50m.

**Concernant le secteur UX et les sous-secteurs UXa, UXb et UXc :**

Les clôtures donnant sur les voies, chemins et espaces publics et posées en limites de ceux-ci admettent les dispositions suivantes :

- La hauteur maximale des clôtures, portails et portillons est portée à 2,50 m.
- Elles sont obligatoirement doublées à l'avant par une haie végétale taillée ou libre d'une épaisseur minimale de 2,00 m qui sera maintenue à une hauteur de 2,00 m dans une bande de 2,00 m le long des voies, chemins et espaces publics. Le recul des dispositifs de clôture (autres que les haies végétales), par rapport aux voies, chemins et espaces publics se fera donc en fonction de l'épaisseur de la haie plantée.

Les clôtures sur limites séparatives et fond de parcelle admettent les dispositions suivantes :

- La hauteur maximale de l'ensemble des clôtures, non visibles des voies, chemins et espaces publics est fixée à 2,50 m.

**Concernant tous les secteurs et sous-secteurs de la zone U :**

Spécificité aux intersections :

- Sont uniquement autorisés les murs bahut de 0,40 m de hauteur maximum, sans rehaussement, sur une distance de 20 mètres à compter de l'intersection.

Ne sont pas autorisés :

- Toutes clôtures dont les matériaux destinés à être enduit sont laissés nus ;
- L'emploi de matériaux non destinés à la réalisation de clôture (tôle ondulée, fibrociment, chaînes, brise-vue en polyéthylène et équivalent…) ;
- Les éléments préfabriqués destinés à la confection de soutènement (type mur béton en pot, bac, jardinière de fleurs ou similaire).

Recommandations :

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter de planter des haies monospécifiques (une seule espèce végétale) composées d'essences « exotiques » (donnant un caractère plus urbain et « artificiel » au lieu) comme les thuyas, cyprès, lauriers, photinias, … mais de planter des haies arbustives plurispécifiques, aux espèces variées en mélange qui sont bénéfiques pour la biodiversité et le paysage rural tels que les aubépines, noisetiers, pruniers, viornes, buis, troènes, baguenaudiers, potentilles, sureaux, lilas, charmes, hêtres, érables, ifs, myrtilliers, cornouillers, ...).

En cas de recomposition de haies existantes, il sera privilégié l'utilisation des végétaux cités ci-dessus. Il n'est pas recommandé de planter des lauriers, thuyas et cyprès, photinias en façade donnant sur les voies, chemins et espaces publics.

### d) *Aspects des murs de soutènement*

**Concernant les secteurs UA, UB, UC, et UM :**

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux

Les matériaux composant les murs de soutènement destinés à être enduit doivent être recouverts/habillés/enduits. L'utilisation de teintes vives et criardes n'est pas autorisée.

La hauteur maximale autorisée sur limite(s) séparative(s) latérale(s) et arrière(s) est de 1,20 m mesuré à partir du terrain naturel avant remaniement lié au projet.

La hauteur maximale autorisée sur voies, chemins et espaces publics est de 0,80 m mesuré à partir du terrain naturel avant remaniement lié au projet.

**Concernant le secteur UX et les sous-secteurs UXa, UXb et UXc :**

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux.

Les matériaux composant les murs de soutènement destinés à être enduit doivent être recouverts/habillés/enduits. L'utilisation de teintes vives et criardes n'est pas autorisée.

### e) *Publicité – pré-enseignes et enseignes publicitaires*

**Concernant tous les secteurs et sous-secteurs de la zone U :**

Il est demandé pour les constructions nouvelles et les aménagements nouveaux de respecter la réglementation en vigueur.

### f) *Le stationnement*

**Concernant tous les secteurs et sous-secteur de la zone U :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doit répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés. Il sera accessible aux Personnes à Mobilité Réduite.

Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et de réduire ses conséquences sur le ruissellement des eaux pluviales, les surfaces dédiées au stationnement et toutes autres surfaces minéralisées devront être revêtues de matériaux favorisant l'infiltration.

Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules doivent obligatoirement être subdivisés en unités distinctes de 5 places ou moins, séparées ou intégrés au moyen d'un traitement végétal adapté. Dans ce cas, les aires de stationnement doivent, à minima, être agrémentées à raison d'un arbre tige pour 5 emplacements.

Conformément à la réglementation en vigueur, un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos doit être aménagé dans les cas suivants :

- Pour les constructions destinées à des activités de loisirs et de services. La surface minimale à aménager doit être de 1,5% de la surface de plancher de la construction.
- Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs. La surface à aménager doit correspondre aux besoins de la construction et de la zone à aménager (taux de fréquentation, rythme de fréquentation, nature de la fréquentation, …).

Il est demandé de réaliser sur l'unité foncière au minimum :

| | |
|---|---|
| **Maison individuelle jusqu'à 5 pièces** | **2 emplacements hors garages** |
| **Maison individuelle de plus de 5 pièces** | **3 emplacements hors garages** |
| **Logements**<br>○ **Studio ou 1 pièce** | **2 emplacements** |

| | |
|---|---|
| ○ 2 ou 3 pièces<br>○ 4 ou 5 pièces<br>○ Au-delà de 5 pièces | 2 emplacements<br>3 emplacements<br>4 emplacements |
| Immeubles collectifs ou groupe d'habitations : en plus des prescriptions ci-dessus énumérées par type de logement | En plus des prescriptions ci-dessus énumérées par type de logement : 1 place visiteur pour 4 logements. |
| Activités économiques et de services autorisées | 1 emplacement pour 30 m² |
| Commerces supérieurs à 100 m² de surface de vente | 1 emplacement pour 50 m² |
| Hébergement hôtelier et touristique | 1 emplacement par chambre |
| Restauration | 1 emplacement pour 12 m² |
| Bureaux | 1 emplacement pour 30 m² |
| Artisanat et commerce de détail | 1 emplacement pour 100 m² (cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage). Les places dévolues aux manœuvres et à la manutention des véhicules utilitaires doivent faire l'objet d'une attention particulière. |
| Atelier et garage automobile | 1 emplacement pour 100 m² |
| Industrie / commerces de gros | Il est exigé que le nombre de places de stationnement de véhicules soit déterminé en fonction de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée. |

Pour les autres établissements publics ou privés accueillant du public, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les bus et les deux roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

Selon les dispositions de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, il n'est pas exigé un nombre de places de stationnement minimum pour les logements locatifs financés par prêts aidés de l'Etat.

Concernant le stationnement des vélos, ainsi que le stationnement et la recharge des véhicules électriques, il est demandé pour les constructions nouvelles de respecter la réglementation en vigueur.

**Modalités d'application :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- Soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300,00 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;
- Soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

### g) *Aménagements des espaces libres non bâtis et des espaces verts*

**Concernant tous les secteurs et sous-secteur de la zone U :**

Les espaces libres, créés par les marges de recul liées à l'implantation des constructions donnant sur les voies, chemins et espaces publics doivent comporter des espaces verts aménagés et plantés répondant à minima aux superficies minimales de pleine terre.

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect des règles de sécurité et de salubrité publique. Les terrains non utilisés doivent obligatoirement et au minimum être engazonnés pour assurer une harmonie visuelle.

Les espaces paysagers seront hiérarchisés suivant leur localisation :

- Espaces paysagers de 1ère catégorie : comprenant de la pelouse associée à un ou des arbres tiges de moyenne hauteur. Essence locale à privilégier. Localisation : agrément des espaces intermédiaires, stationnements et le long des accès au parcelles/lots.
- Espaces paysagers de 2ème catégorie : buissons, haies touffues plurispécifiques et plantes tapissantes. Localisation : associé aux espaces paysagers de 1ère catégorie pour constituer des écrans visuels des zones de parking, des aires de stockage, pour réduire les nuisances de covisibilité...

Les aires de stationnement seront agrémentées, à minima, d'espaces paysagers de 1ère catégorie, à raison d'1 arbre pour 5 emplacements.

Il est précisé que les dépôts et les déchets de toute nature ne sont pas autorisés sur les espaces libres.

## *2.4 - U - EQUIPEMENTS ET RESEAUX*

### a) *Desserte par les voies publiques ou privées*

**Concernant tous les secteurs et sous-secteur de la zone U :**

Pour être constructible, les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation des véhicules doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre, à minima, aux véhicules de service de faire demi-tour. Les caractéristiques techniques et dimensionnelles minimales devant être mises en œuvre répondront à minima aux besoins des différents concessionnaires utilisant le retournement.

Les cheminements exclusivement piétons (hors trottoirs) admettront une emprise d'une largeur minimale de 2,00 m.

Les liaisons douces mixtes (piétons, vélos, trottinettes…) admettront une emprise d'une largeur minimale de 3,50 m.

**Concernant les secteurs UA, UB, UC, et UM :**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation de véhicules doivent avoir à minima :

- 5,50 m d'emprise pour une voie partagée, à sens unique, sans trottoir ;
- 7,50 m d'emprise pour une voie à double sens dont un trottoir de 2,00 m de large.

**Concernant le secteur UX et les sous-secteurs UXa, UXb et UXc :**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation de véhicules doivent avoir à minima :

- 7,00 m d'emprise pour une voie partagée, à double sens, sans trottoir ;
- 12,00 m d'emprise pour une voie à double sens dont au moins un trottoir de 2,00 m de large et, au moins, une bande plantée continue ou fosses de plantation en alternance de 4,50 m de large.

### b) *Caractéristiques des accès*

**Concernant tous les secteurs et sous-secteur de la zone U :**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, …) ;
- La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès se fera sur la voie qui présente le moins de risques et de nuisances pour la sécurité et la salubrité publique.

Les accès individuels nouveaux, situés hors agglomération et donnant sur les Routes Départementales, ne sont pas autorisés, sauf accord express des services du gouvernement.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les liaisons douces, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et de randonnées. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.

### c) *Desserte par les réseaux*

**Concernant tous les secteurs et sous-secteur de la zone U :**

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

Afin de limiter les difficultés de partage des réseaux au sein d'une même unité foncière comprenant différentes constructions et pour anticiper des divisions foncières, toute nouvelle construction d'habitation doit être raccordée aux réseaux publics par une desserte autonome.

**EAU POTABLE**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

**ASSAINISSEMENT - Eaux Usées domestiques**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée, conformément aux règlements du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de

Forbach Porte de France, au réseau collectif d'assainissement disposant d'une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 21 juillet 2015 relatif à l'assainissement non collectif.

En cas d'incompatibilité avec les dispositions citées ci-dessus et avec le règlement du service d'assainissement, le constructeur doit assurer tout traitement, avant rejet, rendant ses eaux usées compatibles.

Tout rejet d'effluents domestiques dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel est interdit.

**ASSAINISSEMENT - Eaux Usées non domestiques**

Les eaux usées non domestiques ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Tout rejet d'effluents non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel est interdit.

Selon les usages, affectations et destinations des sols autorisés, il est exigé que les eaux usées non domestiques fassent l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement. Les conditions de prétraitement seront définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du service assainissement de la Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France.

**Gestion Intégrée des Eaux Pluviales**

La gestion des eaux pluviales se fera conformément au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales établi par la Communauté d'Agglomération de Forbach et sera compatible avec la doctrine Grand-Est de gestion des eaux pluviales.

Les évacuations d'eaux pluviales ne doivent pas être raccordés aux systèmes de collecte des eaux usées conformément à l'article 05 de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant le traitement qualitatif et quantitatif ainsi que l'évacuation des eaux pluviales.

En fonction de la nature des activités, un traitement préalable (déshuileur, décanteur…) pourra être exigé avant évacuation dans le réseau des eaux pluviales collectées sur des zones souillées de parking, manutention, stockage, …

La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est à prévoir, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par la réalisation d'une étude de sol. Le rejet d'eaux pluviales vers un réseau fera office d'exception – sous réserves des justifications techniques adéquates à soumettre à l'approbation du service concerné de la Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France et ne sera envisagé qu'en dernier recours.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fossé ou noue…) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des espaces verts, lavage…) soumis à Déclaration Préalable. Des dispositifs techniques portés à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin paysager de rétention, sont également autorisés.

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme du projet concerné.

Aucun ruissellement induit par un projet, une construction, une installation ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment les voiries.

**RESEAUX DIVERS**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être équipées de fourreaux en attente (en nombre et diamètre suffisant) leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication et de distribution d'énergie (fibre optique, …).

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

### d) *Performances énergétiques et environnementales des constructions et aménagements*

Règlementé par le Code la Construction.

# TITRE 3

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU

# 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1AU)

**LA ZONE A URBANISER 1AU COUVRE LES SECTEURS DE LA COMMUNE, NON EQUIPES OU INSUFFISAMMENT VIABILISES, DESTINES A ETRE OUVERTS A L'URBANISATION POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT, DE SERVICES, D'ACTIVITES DIVERSES ET POUR L'ACCUEIL D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS.**

**Les ouvertures à l'urbanisation des zones 1AU sont conditionnées à la réalisation d'aménagement d'ensemble pensée à l'échelle globale du périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP n°1 dit secteur du Fockloch et de l'OAP n°2 dit du secteur Kirchenstueck. Les opérations d'urbanisme portées à l'intérieur de la zone 1AU comprendront des programmes d'équipements publics et d'équipements propres qui seront en adéquation avec les possibilités techniques et financières de la commune.**

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone encadrée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, par le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Ces opérations d'aménagement ne doivent pas conduire à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et ne doivent pas être incompatibles avec le développement ultérieur du secteur à aménager.

Les dispositions applicables aux zones à urbaniser définies ci-après complètent et précisent les prescriptions portées à l'OAP n°1 et à l'OAP n°2.

NOTA :

Il est rappelé que les règles suivantes doivent également être appréciées selon les prescriptions portées au chapitre des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal notamment en ce qui concerne :

- Les servitudes d'utilité publique ;
- Le raccordement des constructions aux réseaux ;
- Les déclarations et autorisations préalables ;
- Les risques et nuisances ;

Le ban communal est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible et que le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Écologie permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La distance de construction par rapport à la limite de le forêt, préconisée par l'Office National des Forêts est de 30 m à 50 m.

## 3.1 - 1AU - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

La zone 1 AU comporte deux secteurs :

- Fockloch
- Kirchenstueck

## 3.2 - 1AU - USAGE DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE ET DESTINATION

### 3.2.1 - Usages et affectation des sols

**Les usages et affectations des sols suivants ne sont pas autorisés :**

- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue de secteurs à vocation principale d'habitation ;
- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect compromette la cohérence de l'aménagement existant ou futur ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines ;
- Toutes opérations non conformes au règlement graphique du PLU et aux OAP et qui conduisent à des délaissés de terrains inconstructibles ou non compatibles avec le développement ultérieur de la zone ;
- Les stationnements (des propriétés privées) et les dépôts de tous véhicules et équipements de type caravanes, mobile-home ou équivalent, qui ne sont pas entreposés à l'intérieur d'un garage ou d'un hangar ;
- Les dépôts et décharges de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc..) ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement ;
- Tout type d'installation, de construction et les annexes visant à abriter un élevage à caractère familial non compatibles avec le caractère de la zone (nuisances) et qui sont visibles depuis l'espace public ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et des espaces libres.

### 3.2.2 - Destinations des constructions

Les constructions ou installations qui ne sont ni interdites ni soumises à condition selon les dispositions détaillées ci-dessous sont de fait autorisé.

**CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

| | INTERDIT | SOUMIS A CONDITIONS | CONDITIONS |
|---|---|---|---|
| **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE** | | | |
| ▪ Exploitation agricole | X | | |
| ▪ Exploitation forestière | X | | |
| **HABITATION** | | | |
| ▪ Logement | | | |
| ▪ Hébergement | | | |
| **COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE** | | | |
| ▪ Artisanat et commerce de détail | | X | A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'habitation principale. |
| | **INTERDIT** | **SOUMIS A CONDITIONS** | **CONDITIONS** |
| ▪ Restauration | X | | |
| ▪ Commerce de gros | X | | |
| ▪ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | X | A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'habitation principale. |
| ▪ Hotels et autres hébergement collectifs | X | | |
| ▪ Cinéma | X | | |
| **EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** | | | |
| ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. | X | | |
| ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | X | Elles ne sont pas incompatibles avec la vocation d'habitat du secteur, n'engendrent pas de risques et nuisances, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. |
| ▪ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| ▪ Salles d'art et de spectacles | X | | |
| ▪ Equipements sportifs | X | | |
| ▪ Autres équipements recevant du public | X | | |
| **ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE** | | | |
| ▪ Industrie | X | | |
| ▪ Entrepôt | X | | |
| ▪ Bureau | X | | |
| ▪ Centre de congrès et d'exposition | X | | |

### *3.2.3 - Mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

## *3.3 - 1AU - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES*

### *3.3.1 - Volumétrie et implantation des constructions*

#### a) *Hauteur des constructions*

Pour l'habitat individuel et collectif, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10,00 m.

Pour les constructions annexes, isolées de la construction principale, la hauteur hors-tout de la construction projetée est fixée à 4,00 m.

#### b) *Implantation des constructions par rapport aux terrains naturels*

La hauteur et la profondeur des affouillements et des exhaussements du sol ne pourront pas excéder 1,00 m par rapport au niveau de la voie d'accès desservant l'emprise foncière considérée.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### c) *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les façades principales des nouvelles constructions doivent s'implanter à 5,00 m minimum des limites d'emprise avec le domaine public.

Les constructions annexes ne peuvent pas être implantées en avant de la façade principale sur rue.

Les constructions en seconde ligne sont autorisées à condition que l'accès fasse partie de l'unité foncière nouvellement crée.

Les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, compatibles avec la vocation d'habitat de la zone, doivent être édifiés en respectant un retrait minimum, en tout point, de 4,00m par rapport aux limites séparatives latérales et arrières. Ce type de construction n'est pas autorisé sur limite latérale avant (façade donnant sur la rue) et n'est pas autorisée si la construction est visible depuis l'espace public.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### d) *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Sur une profondeur de moins ou égale à 10,00 m, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.

Concernant les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 10,00 m, à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à h/2 (h/2 par rapport au milieu de la façade sur rue) avec un minimum de 3,00 m.

Les constructions annexes peuvent être édifiées :

- Sur limite(s) séparative(s) de propriétés ;
- Ou en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans que ce retrait ne soit inférieur à 2,00 m dans le cas d'une circulation piétonne ou à 4,00m dans le cas d'un accès ou d'un passage de véhicules entre la limite séparative et la construction.

#### e) *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière*

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes non habitables

#### f) *Implantation des constructions par rapport aux espaces naturels sensibles et patrimoniaux*

Non réglementé.

### *3.3.2 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions*

#### a) *Dispositions générales*

Les constructions à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des vues et perspectives repérées (le cas échéant) sur le document graphique du règlement.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération dans laquelle elles s'insèrent.

Le permis de construire pourra être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble. Les services du CAUE pourront être consultés si nécessaire.

La conception des bâtiments autorisés devra se faire dans un souci d'optimisation bioclimatique : orientation, compacité, dispositions des ouvertures, ventilation, ...

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent. Au cas par cas, il pourra être dérogé aux règles du présent chapitre dans le cadre d'une création architecturale originale et de qualité, proposant une réinterprétation du bâti traditionnel ou l'introduction de formes, techniques et matériaux contemporains, dès lors que le concepteur est en mesure de motiver et justifier ses choix sur la base de critères qualitatifs, et que cette création s'insère de façon harmonieuse et selon un concept global dans son environnement bâti, naturel et paysager.

### b) *Aspects des façades et des revêtements*

Toutes les façades principales, latérales et postérieures, les pignons apparents des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux laissés nus destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne sont pas autorisés.

Pour le traitement des façades est autorisé :

- ✓ Les bardages de type ou d'aspect bois naturel ou peint ;
- ✓ Les éléments en pierres naturelles (type bossages d'angle, encadrements, placage/habillage, ...) : en grès jaune-beige/rose/rouge, calcaire ou granit/basalte/pierre bleue de teinte gris anthracite ;
- ✓ Les enduits traditionnels, enduits de mortier aux couleurs non vives et non foncées ;
- ✓ Les murs végétaux.

Les équipements techniques (sorties de chaudières, colonnes d'évacuation de toute nature, les éléments de climatisation ou de ventilation, antennes paraboliques ……), s'ils sont visibles depuis le domaine public et depuis les voies et chemins ouverts à la circulation, doivent être dissimulés par un système occultant.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boites aux lettres doivent, autant que possible, être intégrés aux clôtures ou aux façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

### c) *Aspects des toitures et des couvertures des toitures*

Les toitures autorisées sont

- Symétriques :
  - A 2 pans ;
  - A 2, 3 ou 4 pans pour les bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour.

L'angle de la pente de la toiture doit être sensiblement égal à celui des toitures des constructions voisines et être compris entre 20° et 40° maximum.

- Soit plate :

Sont autorisées en toiture :

- Les lucarnes, si leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes, ainsi que les matériaux de couverture sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou projeté.

L'angle des pans de la toiture pourra être adapté en cas de réalisation de toitures végétalisées afin de respecter les dispositions techniques nécessaires à la réussite de la végétalisation (DTU, CCP, Avis Technique, Etanchéité, …).

Les dispositions relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres, … ayant une faible pente.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction. Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, ventilateurs, ...) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m la côte altimétrique du faîtage. Ces émergences doivent toujours être situées sur l'arrière du bâtiment (non visible des voiries et des espaces publics).

Les matériaux de couverture seront adaptés à la toiture choisis et doivent respecter le caractère des lieux avoisinants. Les matériaux de couleur rouge terre-cuite uniforme non nuancée est préconisée.

L'utilisation de matériaux brillants est interdite.

### d) *Aspects des clôtures, portails et portillons*

Il est rappelé que les clôtures sont facultatives.

Des hauteurs différentes peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours, intersections et virages.

Les clôtures donnant sur les voies, chemins et espaces publics et posées en limites de ceux-ci admettent les dispositions suivantes :

- La hauteur maximale des clôtures pleines est fixée à 1,00 m ;
- La hauteur maximale des clôtures composées d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage et/ou d'une haie végétale est fixée à 1,50 m. Sont soumis également à cette hauteur maximale de 1,50m les portails, portillons et piliers associés à ces clôtures.
- La hauteur maximale des clôtures pleines surmontées d'un dispositif à claire-voie (bois, métal, PVC ou grillage, …) ou doublées d'une haie est fixée à 1,50 m. Sont soumis également à cette hauteur maximale de 1,50m les portails, portillons et piliers associés à ces clôtures.
- La hauteur maximale des clôtures constituée d'une haie végétale taillée ou libre est fixée à 1,50 m.
- Un mur de soutènement, assimilé à une clôture admet une hauteur maximale de 1,50m.

Dans un esprit de préservation de la qualité paysagère des lieux, les clôtures grillagées seules doivent être doublées de végétaux en association : haie libre ou taillée garantissant l'intégration complète de cette clôture.

Les clôtures sur limites séparatives et fond de parcelle admettent les dispositions suivantes :

- La hauteur maximale de l'ensemble des clôtures, non visibles des voies, chemins et espaces publics est fixée à 1,80 m.
- Un mur de soutènement, assimilé à une clôture admet une hauteur maximale de 1,50m.

Dans un esprit de préservation de la qualité paysagère des lieux, les clôtures grillagées seules doivent être doublées de végétaux en association : haie libre ou taillée garantissant l'intégration complète de cette clôture.

Les clôtures sur limites séparatives et fond de parcelle admettent les dispositions suivantes :

- La hauteur maximale de l'ensemble des clôtures, non visibles des voies, chemins et espaces publics est fixée à 2,00 m et respectera également les dispositions du Code Civil (en cas de plantation de végétaux en haie de clôture entre autres).

Spécificité aux intersections :

- Sont uniquement autorisés les murs bahut de 0,40 m de hauteur maximum, sans rehaussement, sur une distance de 20 mètres à compter de l'intersection.

Ne sont pas autorisés :

- Toutes clôtures dont les matériaux destinés à être enduit sont laissés nus ;
- L'emploi de matériaux non destinés à la réalisation de clôture (tôle ondulée, fibrociment, chaînes, brise-vue en polyéthylène et équivalent…) ;
- Les éléments préfabriqués destinés à la confection de soutènement (type mur béton en pot, bac, jardinière de fleurs ou similaire).

Recommandations :

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter de planter des haies monospécifiques (une seule espèce végétale) composées d'essences « exotiques » (donnant un caractère plus urbain et « artificiel » au lieu) comme les thuyas, cyprès, lauriers, photinias, … mais de planter des haies arbustives plurispécifiques, aux espèces variées en mélange qui sont bénéfiques pour la biodiversité et le paysage rural tels que les aubépines, noisetiers, pruniers, viornes, buis, troènes, baguenaudiers, potentilles, sureaux, lilas, charmes, hêtres, érables, ifs, myrtilliers, cornouillers, ...).

En cas de recomposition de haies existantes, il sera privilégié l'utilisation des végétaux cités ci-dessus. Il n'est pas recommandé de planter des lauriers, thuyas et cyprès, photinias en façade donnant sur les voies, chemins et espaces publics.

### e) *Aspects des murs de soutènement*

La hauteur maximale autorisée est de 1,50 m.

Les matériaux composant les murs de soutènement destinés à être enduit doivent être recouverts/habillés/enduits. L'utilisation de teintes vives, brillantes et criardes n'est pas autorisée.

### f) *Le stationnement des véhicules*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doit répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et de réduire ses conséquences sur le ruissellement des eaux pluviales, les surfaces dédiées au stationnement et toutes autres surfaces minéralisées devront être revêtues de matériaux favorisant l'infiltration.

Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules doivent obligatoirement être subdivisés en unités distinctes de moins de 5 places, séparées ou intégrés au moyen d'un traitement végétal adapté. Dans ce cas, les aires de stationnement doivent, à minima, être agrémentées à raison d'un arbre tige pour 5 emplacements.

Il est demandé de réaliser sur l'unité foncière au minimum :

| | |
|---|---|
| **Maison individuelle jusqu'à 5 pièces** | **2 emplacements** |
| **Maison individuelle de plus de 5 pièces** | **3 emplacements** |
| **Logements**<br>○ **Studio ou 1 pièce**<br>○ **2 ou 3 pièces**<br>○ **4 ou 5 pièces**<br>○ **Au-delà de 5 pièces** | <br>**1 emplacement**<br>**2 emplacements**<br>**3 emplacements**<br>**4 emplacements** |
| **Immeubles collectifs ou groupe d'habitations : en plus des prescriptions ci-dessus énumérées par type de logement** | **En plus des prescriptions ci-dessus énumérées par type de logement : 1 place visiteur pour 4 logements.** |
| **Activités économiques et de services autorisées** | **1 emplacement pour 30 m²** |

Selon les dispositions de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, il n'est pas exigé un nombre de places de stationnement minimum pour les logements locatifs financés par prêts aidés de l'État.

Concernant le stationnement des vélos, ainsi que le stationnement et la recharge des véhicules électriques, il est demandé pour les constructions nouvelles de respecter la réglementation en vigueur.

### g) *Aménagements des espaces libres non bâtis et des espaces verts*

Les espaces libres, créés par les marges de recul liées à l'implantation des constructions donnant sur les voies, chemins et espaces publics doivent comporter des espaces verts aménagés et plantés répondant à minima aux superficies minimales de pleine terre.

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect des règles de sécurité et de salubrité publique. Les terrains non utilisés doivent obligatoirement et au minimum être engazonnés pour assurer une harmonie visuelle.

Les espaces paysagers seront hiérarchisés suivant leur localisation :

- Espaces paysagers de 1ère catégorie : comprenant de la pelouse associée à un ou des arbres tiges de moyenne hauteur. Essence locale à privilégier. Localisation : agrément des espaces intermédiaires, stationnements et le long des accès au parcelles/lots.
- Espaces paysagers de 2ème catégorie : buissons, haies touffues plurispécifiques et plantes tapissantes. Localisation : associé aux espaces paysagers de 1ère catégorie pour constituer des écrans visuels des zones de parking, des aires de stockage, pour réduire les nuisances de covisibilité...

Les aires de stationnement seront agrémentées, à minima, d'espaces paysagers de 1ère catégorie, à raison d'1 arbre pour 5 emplacements.

Il est précisé que les dépôts et les déchets de toute nature ne sont pas autorisés sur les espaces libres.

## *3.4 - 1AU - EQUIPEMENTS ET RESEAUX*

### a) *Desserte par les voies publiques ou privées*

Les liaisons douces à dominante cyclable admettront une emprise d'une largeur minimale de 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation des véhicules doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Les caractéristiques techniques et dimensionnelles minimales devant être mises en œuvre répondront à minima aux besoins des différents concessionnaires utilisant le retournement.

### b) *Caractéristiques des accès*

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, …) ;
- La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès se fera sur la voie qui présente le moins de risques et de nuisances pour la sécurité et la salubrité publique.

### c) *Desserte par les réseaux*

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

Afin de limiter les difficultés de partage des réseaux au sein d'une même unité foncière comprenant différentes constructions et pour anticiper des divisions foncières, toute nouvelle construction d'habitation doit être raccordée aux réseaux publics par une desserte autonome.

**EAU POTABLE**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

**ASSAINISSEMENT - Eaux Usées domestiques**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée, conformément aux règlements du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France, au réseau collectif d'assainissement disposant d'une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 21 juillet 2015 relatif à l'assainissement non collectif.

En cas d'incompatibilité avec les dispositions citées ci-dessus et avec le règlement du service d'assainissement, le constructeur doit assurer tout traitement, avant rejet, rendant ses eaux usées compatibles.

Tout rejet d'effluents domestiques dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel est interdit.

**Gestion Intégrée des Eaux Pluviales**

La gestion des eaux pluviales se fera conformément au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales établi par la Communauté d'Agglomération de Forbach et sera compatible avec la doctrine Grand-Est de gestion des eaux pluviales.

Les évacuations d'eaux pluviales ne doivent pas être raccordés aux systèmes de collecte des eaux usées conformément à l'article 05 de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant le traitement qualitatif et quantitatif ainsi que l'évacuation des eaux pluviales.

En fonction de la nature des activités, un traitement préalable (déshuileur, décanteur…) pourra être exigé avant évacuation dans le réseau des eaux pluviales collectées sur des zones souillées de parking, manutention, stockage, …

La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est à prévoir, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par la réalisation d'une étude de sol. Le rejet d'eaux pluviales vers un réseau fera office d'exception – sous réserves des justifications techniques adéquates à soumettre à l'approbation du service concerné de la Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France et ne sera envisagé qu'en dernier recours.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fossé ou noue…) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des espaces verts, lavage…) soumis à Déclaration Préalable. Des dispositifs techniques portés à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin paysager de rétention, sont également autorisés.

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme du projet concerné.

Aucun ruissellement induit par un projet, une construction, une installation ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment les voiries.

**RESEAUX DIVERS**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être équipées de fourreaux en attente (en nombre et diamètre suffisant) leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication (fibre optique, …).

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

### d) *Performances énergétiques et environnementales des constructions et aménagements*

Réglementé par le Code de la Construction.

# TITRE 5

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

# 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

**LA ZONE AGRICOLE COUVRE LES SECTEURS DE LA COMMUNE, EQUIPES OU NON, A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ECONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES. LES CONSTRUCTIONS ET LES INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS DES LORS QU'ELLES NE SONT PAS INCOMPATIBLES AVEC L'EXERCICE D'UNE ACTIVITE AGRICOLE, PASTORALE OU FORESTIERE DU TERRAIN SUR LEQUEL ELLES SONT IMPLANTEES ET QU'ELLES NE PORTENT PAS ATTEINTE A LA SAUVEGARDE DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES SONT AUTORISEES.**

NOTA :

Il est rappelé que les règles suivantes doivent également être appréciées selon les prescriptions portées au chapitre des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal notamment en ce qui concerne :

- Les servitudes d'utilité publique ;
- Les déclarations et autorisations préalables ;
- Les risques et nuisances ;

## *4.1 - A - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS ET SOUS-SECTEURS*

La zone agricole de la commune comprend les secteurs suivants :

- **Secteur A :** comprend l'ensemble des terres agricoles de la commune préservées de l'urbanisation. Les principaux enjeux sont de limiter l'étalement urbain, de limiter le développement de la forêt, de règlementer les constructions agricoles et de préserver le paysage communal.
- **Secteur Ap :** correspond, d'une manière générale, aux espaces identifiés à l'intérieur desquels les constructions à des fins agricoles sont encadrées pour la préservation des paysages.

## *4.2 - A - USAGE DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE ET DESTINATION*

### *4.2.1 - Usages et affectation des sols*

Dans les secteurs A sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée et qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.
- A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole, l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de

20 campeurs par exploitation agricole pour une durée de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobile-home et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment.

- Les chemins piétonniers et cyclables, les liaisons douces – voies vertes ainsi que le mobilier et les équipements nécessaires à l'information du public, à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux au public.

Dans les secteurs Ap ne sont pas autorisés :

- Les stationnements et dépôts de tous véhicules et équipements de type caravanes, mobile-home ou équivalent.

Dans les secteurs A et Ap ne sont pas autorisés :

- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc..) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Toutes constructions et installations situées à moins de 30,00 m de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

### *4.2.2 - Destinations des constructions*

Les constructions ou installations qui ne sont ni interdites ni soumises à condition selon les dispositions détaillées ci-dessous sont de fait autorisé.

**CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

| | INTERDIT | SOUMIS A CONDITIONS | CONDITIONS |
|---|---|---|---|
| **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE** | | | |
| ▪ **Exploitation agricole** | | X | Dans le secteur Ap, toutes constructions et installations sont soumises à des règles de hauteur et d'aspect des constructions. |
| ▪ **Exploitation forestière** | X | | |
| **HABITATION** | | | |
| ▪ **Logement** | | X | Dans les secteurs A et Ap, à condition que les logements soient liés à l'exploitation agricole. |
| ▪ **Hébergement** | | X | Dans les secteurs A et Ap, à condition que ces activités soient exercées dans le |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | prolongement de l'acte de production agricole. |
| | **INTERDIT** | **SOUMIS A CONDITIONS** | **CONDITIONS** |
| **COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE** | | | |
| ▪ **Artisanat et commerce de détail** | | **X** | A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole. |
| ▪ **Restauration** | | **X** | Dans les secteurs A et Ap, à condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole. |
| ▪ **Commerce de gros** | **X** | | |
| ▪ **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** | **X** | | |
| ▪ **Hotels et autres hébergement collectifs** | **X** | | |
| ▪ **Cinéma** | **X** | | |
| **EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** | | | |
| ▪ **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.** | **X** | | |
| ▪ **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** | | **X** | Elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.<br>Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. |
| ▪ **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** | **X** | | |
| ▪ **Salles d'art et de spectacles** | | **X** | Dans les secteurs A et Ap, à condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole. |
| ▪ **Equipements sportifs** | **X** | | |
| ▪ **Autres équipements recevant du public** | | **X** | Dans le secteur A<br>- tous les équipements permettant le stationnement et l'accueil temporaire des |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | véhicules de loisirs qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux sont autorisés à condition que ces équipements soient réalisés dans le prolongement de l'acte de production agricole ;<br>- les équipements et installations liés à la pratique des activités sportives, culturelles et ludiques sont autorisées. |
| ▪ **Lieux de culte** | **X** | | |
| | **INTERDIT** | **SOUMIS A CONDITIONS** | **CONDITIONS** |
| **AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE** | | | |
| ▪ **Industrie** | **X** | | |
| ▪ **Entrepôt** | **X** | | |
| ▪ **Bureau** | **X** | | |
| ▪ **Centre de congrès et d'exposition** | **X** | | |
| ▪ **Cuisine dédiée à la vente en ligne** | **X** | | |

### *4.2.3 - Mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

## *4.3 - A - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES*

### *4.3.1 - Volumétrie et implantation des constructions*

#### a) *Hauteur des constructions*

Dans le secteur A :

- La hauteur maximum au faîtage des constructions à usage d'habitation ne peut pas être supérieure à 10,00 m.
- La hauteur maximum au faîtage des constructions et installations agricoles est fixée à 12,00 m.

- Dans le cas de réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment à destination de logement existant, la hauteur maximale existante ne pourra pas être dépassée.
- Dans le cas d'une mitoyenneté entre deux bâtiments destinés à de l'habitation, la hauteur d'implantation des gouttières de la nouvelle construction reprendra celle de la construction voisine.
- Pour les bâtiments annexes à l'habitation principale et leurs extensions non accolées, la hauteur maximale au faîtage est fixée à 5,00 m.

Dans le secteur Ap :

- La hauteur maximum au faîtage des constructions à usage d'habitation ne peut pas être supérieure à 6,50 m.
- La hauteur maximum au faîtage des constructions et installations agricoles est fixée à 8,00 m.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### b) *Implantation des constructions par rapport aux terrains naturels*

Les terrassements, les soutènements, les retenues de terre et ouvrages connexes de tous types dont l'implantation altimétrique porte atteinte au caractère et/ou à la qualité paysagère, aux vues, perspectives et covisibilité des lieux avoisinants, ne sont pas autorisés.

La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### c) *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées*

Dans le secteur A et le secteur AP, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des voies et emprises doit être au moins égale à :

- 20,00 m pour le Domaine Public Départemental en agglomération et hors agglomération ;
- 10,00 m pour les voies et emprises publiques ou privées existantes à modifier ou à créer.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20,00 m par rapport aux crêtes des berges des cours d'eau (non canalisés).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### d) *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans le secteur A, à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4,00 m.

Dans le cas d'une parcelle dont une des limites séparatives latérales jouxte les emprises du domaine public ou privé communal, une des façades de tout nouveau bâtiment s'implantera sur la limite séparative latérale opposée au domaine public.

Les plans d'eau d'agrément (étangs, mares, bassins…) ainsi que les piscines enterrées et hors-sol ne pourront pas s'implanter à moins de 4,00 m des limites séparatives latérales et arrières. Les implantations à l'avant des bâtiments d'habitation sont interdites pour ces ouvrages et constructions.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### e) *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière*

Dans les secteurs A et Ap, toute nouvelle construction d'habitation doit être séparée des autres constructions d'habitation par une distance de 8,00 m minimum. Le mur arrière de la construction ne pouvant pas être implanté à plus de 40,00 m de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette disposition ne concerne pas les annexes (abris de jardin, garages, …).

#### f) *Implantation des constructions par rapport aux espaces naturels sensibles et patrimoniaux*

Non réglementé.

### *4.3.2 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions*

#### a) *Dispositions générales*

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des vues et perspectives repérées sur le document graphique du règlement.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération dans laquelle elles s'insèrent.

La conception des bâtiments devra se faire dans un souci d'optimisation bioclimatique : orientation, compacité, dispositions des ouvertures, ventilation, ...

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent. Au cas par cas, il pourra être dérogé aux règles du présent chapitre dans le cadre d'une création architecturale originale et de qualité, proposant une réinterprétation du bâti traditionnel ou l'introduction de formes, techniques et matériaux contemporains, dès lors que le concepteur est en mesure de motiver et justifier ses choix sur la base de critères qualitatifs, et que cette création s'insère de façon harmonieuse et selon un concept global dans son environnement bâti, naturel et paysager.

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux.

Le permis de construire pourra être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les arbres / boisements sains et remarquables localisés sur le document graphique du règlement du Plan Local d'Urbanisme doivent être conservés. Seules les opérations d'entretien liées à garantir un bon état sanitaire de l'arbre et/ou des boisements sont autorisées.

La destruction de tout ou partie des éléments végétaux répertoriés et protégés au titre de l'article L123.1.5-III-2° du Code de l'Urbanisme, ne peut se faire qu'en cas d'intérêt général. A défaut, lors de la disparition d'unités végétales, ces dernières sont remplacées par des essences similaires.

### b) *Aspects des façades et des revêtements*

Toutes les façades principales, latérales et postérieures, les pignons apparents des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux laissés nus destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne sont pas autorisés.

Pour le traitement des façades est autorisé :

- ✓ Les bardages de type ou d'aspect bois naturel ou peint ;
- ✓ Les éléments en pierres naturelles (type bossages d'angle, encadrements, placage/habillage, ...) : en grès jaune-beige/rose/rouge, calcaire ou granit/basalte/pierre bleue de teinte gris anthracite ;
- ✓ Les enduits traditionnels, enduits de mortier aux couleurs non vives et non foncées ;
- ✓ Les murs végétaux.

Les équipements techniques (sorties de chaudières, colonnes d'évacuation de toute nature, les éléments de climatisation ou de ventilation, antennes paraboliques ……), s'ils sont visibles depuis le domaine public et depuis les voies et chemins ouverts à la circulation, doivent être dissimulés par un système occultant.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boites aux lettres doivent, autant que possible, être intégrés aux clôtures ou aux façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les équipements techniques (sorties de chaudières, colonnes d'évacuation de toute nature, les éléments de climatisation ou de ventilation, antennes paraboliques …), s'ils sont visibles depuis le domaine public et depuis les voies et chemins ouverts à la circulation ou encore lorsque les constructions sont situées à l'intérieur des cônes de vue à protéger inscrits sur le règlement graphique, ne sont pas autorisés, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les groupes extérieurs de climatisation / ventilation doivent être dissimulés par un système occultant d'aspect naturel (bois, métal) type volet à barreaudage dense ou panneau perforé …

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boites aux lettres doivent, autant que possible, être intégrés aux clôtures ou aux façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

### c) *Aspects des toitures et des couvertures des toitures*

Dans les secteurs A et Ap, dans le cas de toitures à pente, celles-ci doivent être de formes simples, à deux ou quatre pans symétriques. L'angle de la toiture doit être sensiblement égal à celui des toitures des constructions des quartiers urbains avoisinants et être compris entre 25° et 35°.

Les toitures terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 80 % de la superficie du pan de toiture et qu'elles donnent sur l'arrière du bâtiment (non visible des voiries et des espaces publics).

Si la nouvelle construction est mitoyenne à une construction existante, la toiture reprendra les caractéristiques de pente de la construction existante.

Si les garages et autres annexes ne sont pas accolés aux bâtiments, ils auront un toit à deux pentes.

Les dispositions relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres, … ayant une faible pente.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction. Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, …), hors cheminées liées au système de chauffage, doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas

dépasser de plus de 0,80m la côte altimétrique du faîtage. Ces émergences doivent toujours être situées sur l'arrière du bâtiment (non visible des voiries et des espaces publics).

Les matériaux de couverture seront adaptés à la toiture choisis et doivent respecter le caractère des lieux avoisinants. Les matériaux de couleur rouge terre-cuite uniforme non nuancée est préconisée.

L'utilisation de matériaux brillants est interdite.

### d) *Aspects des clôtures, portails et portillons*

Les dispositions de cet article concernent que les clôtures, portails et portillons devant être construits en lien avec les habitations et avec les constructions publiques d'intérêt général.

Il est rappelé que les clôtures sont facultatives.

Des hauteurs différentes peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours, intersections et virages.

Les clôtures donnant sur les voies, chemins et espaces publics et posées en limites de ceux-ci admettent les dispositions suivantes :

- La hauteur maximale des clôtures pleines est fixée à 1,00 m ;
- La hauteur maximale des clôtures composées d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage et/ou d'une haie végétale est fixée à 1,50 m. Sont soumis également à cette hauteur maximale de 1,50m les portails, portillons et piliers associés à ces clôtures.
- La hauteur maximale des clôtures pleines surmontées d'un dispositif à claire-voie (bois, métal, PVC ou grillage, …) ou doublées d'une haie est fixée à 1,50 m. Sont soumis également à cette hauteur maximale de 1,50m les portails, portillons et piliers associés à ces clôtures.
- La hauteur maximale des clôtures constituée d'une haie végétale taillée ou libre est fixée à 1,50 m.
- Un mur de soutènement, assimilé à une clôture admet une hauteur maximale de 1,50m.

Dans un esprit de préservation de la qualité paysagère des lieux, les clôtures grillagées seules doivent être doublées de végétaux en association : haie libre ou taillée garantissant l'intégration complète de cette clôture.

Les clôtures sur limites séparatives et fond de parcelle admettent les dispositions suivantes :

- La hauteur maximale de l'ensemble des clôtures, non visibles des voies, chemins et espaces publics est fixée à 1,80 m.
- Un mur de soutènement, assimilé à une clôture admet une hauteur maximale de 1,50m.

Dans un esprit de préservation de la qualité paysagère des lieux, les clôtures grillagées seules doivent être doublées de végétaux en association : haie libre ou taillée garantissant l'intégration complète de cette clôture.

Les clôtures sur limites séparatives et fond de parcelle admettent les dispositions suivantes :

- La hauteur maximale de l'ensemble des clôtures, non visibles des voies, chemins et espaces publics est fixée à 2,00 m et respectera également les dispositions du Code Civil (en cas de plantation de végétaux en haie de clôture entre autres).

Spécificité aux intersections :

- Sont uniquement autorisés les murs bahut de 0,40 m de hauteur maximum, sans rehaussement, sur une distance de 20 mètres à compter de l'intersection.

Ne sont pas autorisés :

- Toutes clôtures dont les matériaux destinés à être enduit sont laissés nus ;
- L'emploi de matériaux non destinés à la réalisation de clôture (tôle ondulée, fibrociment, chaînes, brise-vue en polyéthylène et équivalent…) ;
- Les éléments préfabriqués destinés à la confection de soutènement (type mur béton en pot, bac, jardinière de fleurs ou similaire).

Recommandations :

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter de planter des haies monospécifiques (une seule espèce végétale) composées d'essences « exotiques » (donnant un caractère plus urbain et « artificiel » au lieu) comme les thuyas, cyprès, lauriers, photinias, … mais de planter des haies arbustives plurispécifiques, aux espèces variées en mélange qui sont bénéfiques pour la biodiversité et le paysage rural tels que les aubépines, noisetiers, pruniers, viornes, buis, troènes, baguenaudiers, potentilles, sureaux, lilas, charmes, hêtres, érables, ifs, myrtilliers, cornouillers, ...).

En cas de recomposition de haies existantes, il sera privilégié l'utilisation des végétaux cités ci-dessus. Il n'est pas recommandé de planter des lauriers, thuyas et cyprès, photinias en façade donnant sur les voies, chemins et espaces publics.

### e) *Aspects des murs de soutènements*

La hauteur maximale autorisée est de 1,50 m.

Les matériaux composant les murs de soutènement destinés à être enduit doivent être recouverts/habillés/enduits. L'utilisation de teintes vives, brillantes et criardes n'est pas autorisée.

### f) *Le stationnement des véhicules*

Dans les secteurs A et Ap :

- Les surfaces dédiées au stationnement et toutes autres surfaces minéralisées de plus de 60 m² devront être revêtues de matériaux favorisant l'infiltration ;
- Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations privées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des aires de retournement. Il doit être dimensionné au prorata des besoins engendrés par la ou les activités/usages concernés ;
- Les parcs de stationnement de plus de 40 véhicules doivent obligatoirement subdivisés en unités distinctes de moins de 10 places, séparées ou intégrés au moyen d'un traitement végétal adapté. Dans ce cas, les aires de stationnement doivent, à minima, être plantées à raison d'1 arbre haute tige pour 5 emplacements ;

Conformément à la réglementation en vigueur, un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos doit être aménagé dans les cas suivants :

  - Pour les équipements publics, d'intérêts collectifs, accueillant du public la surface a aménagé doit correspondre aux besoins de la construction et de la zone à aménager (taux de fréquentation, rythme de fréquentation, nature de la fréquentation, …).

### g) *Aménagements des espaces libres non bâtis et des espaces verts*

Les végétations contribuant aux continuités écologiques doivent être maintenues, le long des cours d'eau, à minima dans une bande de 10,00 m minimum comptée de part et d'autre des crêtes des berges du cours d'eau.

Les espaces libres, créés par les marges de recul liées à l'implantation des constructions à usage d'habitation, donnant sur les voies, chemins et espaces publics doivent comporter des espaces verts aménagés et plantés. Les aménagements doivent être réalisés dans le respect des règles de sécurité. Les terrains non utilisés doivent obligatoirement et au minimum être engazonnés pour assurer une harmonie visuelle.

Les aménagements des espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie.

Afin d'assurer une harmonisation dans le paysage naturel de la commune, les essences d'arbres plantées doivent être choisies parmi les essences locales feuillues : chênes, tilleuls, érables, charmes, hêtres, saules, aulnes, bouleaux, sorbiers… liste non exhaustive.

## *4.4 - A - EQUIPEMENTS ET RESEAUX*

### a) *Desserte par les voies publiques ou privées*

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation de véhicules doivent avoir au moins 5,50 m d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation des véhicules doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Les caractéristiques techniques et dimensionnelles minimales devant être mises en œuvre répondront aux besoins des différents concessionnaires utilisant le retournement.

### b) *Caractéristiques des accès*

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité et appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les caractéristiques techniques des accès doivent répondre aux besoins des services publics de secours, de sécurité et d'entretien :

- Défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m en dehors de tout obstacle ;

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les liaisons douces, les voies vertes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers

touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.

Les accès individuels nouveaux, situés hors agglomération et donnant sur les routes départementales ne sont pas autorisés.

### c) *Desserte par les réseaux*

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

Afin de limiter les difficultés de partage des réseaux au sein d'une même unité foncière comprenant différentes constructions et pour anticiper des divisions foncières, toute nouvelle construction d'habitation doit être raccordée aux réseaux publics par une desserte autonome.

**EAU POTABLE**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

**ASSAINISSEMENT - Eaux Usées domestiques**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée, conformément aux règlements du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France, au réseau collectif d'assainissement disposant d'une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 21 juillet 2015 relatif à l'assainissement non collectif.

En cas d'incompatibilité avec les dispositions citées ci-dessus et avec le règlement du service d'assainissement, le constructeur doit assurer tout traitement, avant rejet, rendant ses eaux usées compatibles.

Tout rejet d'effluents domestiques dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel est interdit.

**ASSAINISSEMENT - Eaux Usées non domestiques**

Les eaux usées non domestiques ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle

peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Tout rejet d'effluents non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel est interdit.

Selon les usages, affectations et destinations des sols autorisés, il est exigé que les eaux usées non domestiques fassent l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement. Les conditions de prétraitement seront définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du service assainissement de la Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France.

**Gestion Intégrée des Eaux Pluviales**

La gestion des eaux pluviales se fera conformément au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales établi par la Communauté d'Agglomération de Forbach et sera compatible avec la doctrine Grand-Est de gestion des eaux pluviales.

Les évacuations d'eaux pluviales ne doivent pas être raccordés aux systèmes de collecte des eaux usées conformément à l'article 05 de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant le traitement qualitatif et quantitatif ainsi que l'évacuation des eaux pluviales.

En fonction de la nature des activités, un traitement préalable (déshuileur, décanteur…) pourra être exigé avant évacuation dans le réseau des eaux pluviales collectées sur des zones souillées de parking, manutention, stockage, …

La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est à prévoir, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par la réalisation d'une étude de sol. Le rejet d'eaux pluviales vers un réseau fera office d'exception – sous réserves des justifications techniques adéquates à soumettre à l'approbation du service concerné de la Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France et ne sera envisagé qu'en dernier recours.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fossé ou noue…) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des espaces verts, lavage…) soumis à Déclaration Préalable. Des dispositifs techniques portés à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin paysager de rétention, sont également autorisés.

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme du projet concerné.

Aucun ruissellement induit par un projet, une construction, une installation ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment les voiries.

**RESEAUX DIVERS**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être équipées de fourreaux en attente (en nombre et diamètre suffisant) leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication (fibre optique, …).

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

### d) *Performances énergétiques et environnementales des constructions et aménagements*

Réglementé par le Code de la Construction.

# TITRE 6

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

# 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

**LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE COUVRE LES SECTEURS DE LA COMMUNE, EQUIPES OU NON, A PROTEGER EN RAISON SOIT DE LA QUALITE DES SITES, DES MILIEUX ET ESPACES NATURELS, DES PAYSAGES ET DE LEUR INTERET NOTAMMENT DU POINT DE VUE ESTHETIQUE, HISTORIQUE OU ECOLOGIQUE, SOIT DE L'EXISTENCE D'UNE EXPLOITATION FORESTIERE, SOIT DE LEUR CARACTERE D'ESPACES NATURELS. LES CONSTRUCTIONS ET LES INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS DES LORS QU'ELLES NE SONT PAS INCOMPATIBLES AVEC L'EXERCICE D'UNE ACTIVITE AGRICOLE, PASTORALE OU FORESTIERE DU TERRAIN SUR LEQUEL ELLES SONT IMPLANTEES ET QU'ELLES NE PORTENT PAS ATTEINTE A LA SAUVEGARDE DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES SONT AUTORISEES.**

NOTA :

Il est rappelé que les règles suivantes doivent également être appréciées selon les prescriptions portées au chapitre des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal notamment en ce qui concerne :

- Les servitudes d'utilité publique ;
- Les déclarations et autorisations préalables ;
- Les risques et nuisances.

## *5.1 - N - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS ET SOUS-SECTEURS*

La zone naturelle et forestière regroupe des secteurs, équipés ou non, à protéger :

- Soit en raison de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle et forestière de la commune comprend les secteurs suivants :

- **Secteur N** : correspond à des espaces naturels communs à protéger.
- **Secteur Ne** : correspond à un secteur pouvant accueillir des équipements publics compatibles avec la vocation de la zone N.
- **Secteur Nj** : correspond aux secteurs de jardins accueillant des constructions adaptées et compatibles à l'utilisation définie du sol.

- **Secteur Nf** : correspond à des secteurs occupés par de la forêt.
- **Secteur NL** : correspond à des terrains dont la vocation principale est la pratique des activités culturelles, sportives et de loisirs d'importance communale. Il permet les constructions et le développement des équipements compatibles avec la vocation du secteur.
- **Secteur Np** : correspond aux secteurs paysagers patrimoniaux.
- **Secteur Nc :** correspond à des terrains dont la vocation principale est la pratique des activités sportives et de loisirs canins.

## 5.2 - N - USAGE DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE ET DESTINATION

### 5.2.1 - Usages et affectation des sols

L'usage et l'affectation des sols liés à la pratique des activités sportives, culturelles et ludiques sont autorisées.

Les chemins piétonniers et cyclables, les liaisons douces – voies vertes ainsi que le mobilier et les équipements nécessaires à l'information du public, à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, s'ils sont liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée et qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

### 5.2.2 - Destination des constructions

Les constructions ou installations qui ne sont ni interdites ni soumises à condition selon les dispositions détaillées ci-dessous sont de fait autorisé.

**CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

| | INTERDIT | SOUMIS A CONDITIONS | CONDITIONS |
|---|---|---|---|
| **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE** | | | |
| ▪ **Exploitation agricole** | X | | |
| ▪ **Exploitation forestière** | | X | Elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.<br>Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **HABITATION** | | | |
| ▪ **Logement** | | X | L'extension des bâtiments d'habitation existants, sans changement de destination, dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU. |
| ▪ **Hébergement** | X | | |
| **COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE** | | | |
| ▪ **Artisanat et commerce de détail** | X | | |
| ▪ **Restauration** | X | | |
| ▪ **Commerce de gros** | X | | |
| ▪ **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** | X | | |
| | **INTERDIT** | **SOUMIS A CONDITIONS** | **CONDITIONS** |
| ▪ **Hotels et autres hébergement collectifs** | X | | |
| ▪ **Cinéma** | X | | |
| **EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** | | | |
| ▪ **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.** | X | | |
| ▪ **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** | | X | Si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.<br>Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. |
| ▪ **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** | X | | |
| ▪ **Salles d'art et de spectacles** | X | | |
| ▪ **Equipements sportifs** | X | | |
| ▪ **Autres équipements recevant du public** | | X | Dans les secteurs N*L*, Nf, et Ne :<br>Si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.<br>- tous les équipements permettant le stationnement et l'accueil temporaire des véhicules de loisirs qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux sont autorisés ;<br>- les équipements et installations liés à la pratique des activités sportives, culturelles et ludiques sont autorisées. |
| ▪ **Lieux de culte** | **X** | | |
| **AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE** | | | |
| ▪ **Industrie** | **X** | | |
| ▪ **Entrepôt** | **X** | | |
| ▪ **Bureau** | **X** | | |
| ▪ **Centre de congrès et d'exposition** | **X** | | |
| ▪ **Cuisine dédiée à la vente en ligne** | **X** | | |

### *5.2.3 - Mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

## *5.3 - N - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES*

### *5.3.1 - Volumétrie et implantation des constructions*

#### a) *Emprise au sol des constructions*

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol des annexes type abris de jardin, serres, hangars, abris pour animaux, local technique est limitée à 30 m².

Dans tous les secteurs :

- La rénovation et l'adaptation des annexes existantes seront réalisées dans la limite des emprises au sol des constructions existantes ;
- L'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à 30% de l'emprise au sol du

bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

### b) *Hauteur des constructions*

Dans tous les secteurs où les constructions sont autorisées :

- La hauteur maximum, au faîtage, des constructions nouvelles et des annexes ne peut pas être supérieure à 5,00 m ;
- Dans le cas de réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction d'une annexe existante, la hauteur maximale initiale ne pourra pas être dépassée ;
- Dans le cas de réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment à destination de logement existant, légalement autorisé, la hauteur maximale existante ne pourra pas être dépassée.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### c) *Implantation des constructions par rapport au terrain naturel*

Les terrassements, les soutènements, les retenues de terre et ouvrages connexes de tous types dont l'implantation altimétrique porte atteinte au caractère et/ou à la qualité paysagère, aux vues, perspectives et covisibilité des lieux avoisinants, ne sont pas autorisés.

La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### d) *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

Dans tous les secteurs, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des voies et emprises doit être au moins égale à :

- 20,00 m pour le Domaine Public Départemental en agglomération et hors agglomération ;
- 10,00 m pour les voies et emprises publiques ou privées existantes à modifier ou à créer.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20,00 m par rapport aux crêtes des berges des cours d'eau (non canalisés).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### e) *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4,00 m.

La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### f) *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière*

Non réglementé.

#### g) *Implantation des constructions par rapport aux espaces naturels sensibles et patrimoniaux*

Non réglementé.

### *5.3.2 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions*

#### a) *Dispositions générales*

Les constructions autorisées à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des vues et perspectives repérées sur le document graphique du règlement.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération dans laquelle elles s'insèrent. Le permis de construire pourra être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble. Les constructions doivent respecter des matériaux dits « nobles », recyclables, interdisant les couleurs vives et les matériaux non résistants aux UV.

La destruction de tout ou partie des éléments végétaux répertoriés et protégés au titre de l'article L123.1.5-III-2° du Code de l'Urbanisme, ne peut se faire qu'en cas d'intérêt général. A défaut, lors de la disparition d'unités végétales, ces dernières sont remplacées par des essences similaires.

#### b) *Aspects des façades et des revêtements*

Dans les secteurs où les constructions sont existantes et/ou autorisées, toutes les façades principales, latérales et postérieures, les pignons apparents des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux laissés nus destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne sont pas autorisés.

Pour le traitement des façades est autorisé :

- ✓ Les bardages de type ou d'aspect bois naturel ou peint ;
- ✓ Les éléments en pierres naturelles (type bossages d'angle, encadrements, placage/habillage, ...) : en grès jaune-beige/rose/rouge, calcaire ou granit/basalte/pierre bleue de teinte gris anthracite ;
- ✓ Les enduits traditionnels, enduits de mortier aux couleurs non vives et non foncées ;
- ✓ Les murs végétaux.

Les équipements techniques (sorties de chaudières, colonnes d'évacuation de toute nature, les éléments de climatisation ou de ventilation, antennes paraboliques ……), s'ils sont visibles depuis le domaine public et depuis les voies et chemins ouverts à la circulation, doivent être dissimulés par un système occultant.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boites aux lettres doivent, autant que possible, être intégrés aux clôtures ou aux façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les équipements techniques (sorties de chaudières, colonnes d'évacuation de toute nature, les éléments de climatisation ou de ventilation, antennes paraboliques …), s'ils sont visibles depuis le domaine public et depuis les voies et chemins ouverts à la circulation ou encore lorsque les constructions sont situées à l'intérieur des cônes de vue à protéger inscrits sur le règlement graphique, ne sont pas autorisés, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les groupes extérieurs de climatisation / ventilation doivent être dissimulés par un système occultant d'aspect naturel (bois, métal) type volet à barreaudage dense ou panneau perforé …

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boites aux lettres doivent, autant que possible, être intégrés aux clôtures ou aux façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

### c) *Aspects des toitures et des couvertures des toitures*

Dans tous les secteurs, les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction. Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, ventilateurs, ...) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture.

Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m la côte altimétrique du faîtage. Ces émergences doivent toujours être situées sur l'arrière du bâtiment (non visible des voiries et des espaces publics).

Les matériaux de couverture seront adaptés à la toiture choisis et doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.

### d) *Aspects des clôtures, portails et portillons*

**CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES, CHEMINS ET ESPACES PUBLICS**

La hauteur maximale des clôtures donnant sur les voies, chemins et espaces publics est fixée à 1,50 m.

Ne sont pas autorisés :

- Toutes clôtures dites pleines ou en durs ;
- Toutes clôtures dont les matériaux destinés à être enduit sont laissés nus ;
- L'emploi de matériaux non destinés à la réalisation de clôture (tôle ondulée, fibrociment, chaînes, brise-vue en polyéthylène et équivalent…) ;
- Les éléments préfabriqués et moulés en béton assimilés à la confection de clôture et de soutènement.

**CLOTURES DONNANT SUR LIMITES SEPARATIVES ET FOND DE PARCELLE**

La hauteur maximale des clôtures donnant sur les voies, chemins et espaces publics est fixée à 2,00 m.

Ne sont pas autorisés :

- Toutes clôtures dont les matériaux destinés à être enduit sont laissés nus ;
- L'emploi de matériaux non destinés à la réalisation de clôture (tôle ondulée, fibrociment, chaînes, brise-vue en polyéthylène et équivalent…) ;
- Les éléments préfabriqués et moulés en béton assimilés à la confection de clôture et de soutènement.

Concernant les clôtures végétales, il est recommandé d'éviter de planter des haies monospécifiques

### e) *Aspects des murs de soutènement*

Dans tous les secteurs, la hauteur maximale autorisée est de 1,50 m.

Les matériaux composant les murs de soutènement destinés à être enduit doivent être recouverts/habillés/enduits. L'utilisation de teintes vives et criardes n'est pas autorisée.

### f) *Le stationnement des véhicules*

Dans les secteurs Nc, Nf, Np, Nj, Ne et NL :

- Les surfaces dédiées au stationnement et toutes autres surfaces minéralisées devront être revêtues de matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales et assurer une gestion intégrée des eaux pluviales conformément à la doctrine régionale Grand-Est ;
- Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations privées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des aires de retournement. Il doit être dimensionné au prorata des besoins engendrés par la ou les activités/usages concernés ;
- Les parcs de stationnement de plus de 40 véhicules doivent obligatoirement subdivisés en unités distinctes de moins de 10 places, séparées ou intégrés au moyen d'un traitement végétal adapté. Dans ce cas, les aires de stationnement doivent, à minima, être plantées à raison d'un arbre haute tige pour 5 emplacements ;

Conformément à la réglementation en vigueur, un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos doit être aménagé dans les cas suivants :

  - Pour les équipements publics, d'intérêts collectifs, accueillant du public, la surface a aménagé doit correspondre aux besoins de la construction et de la zone à aménager (taux de fréquentation, rythme de fréquentation, nature de la fréquentation, …).

### g) *Aménagements des espaces libres non bâtis et des espaces verts*

Dans tous les secteurs où les constructions sont existantes et/ou autorisées, les végétations contribuant aux continuités écologiques doivent être maintenues, le long des cours d'eau, à minima dans une bande de 20,00 m comptée de part et d'autre des crêtes des berges du cours d'eau et jusqu'en limites des secteurs de la zone N.

Afin d'assurer une harmonisation dans le paysage naturel de la commune, les essences d'arbres plantées doivent être choisies parmi les essences locales feuillues : chênes, tilleuls, érables, charmes, hêtres, saules, aulnes, bouleaux, sorbiers… liste non exhaustive.

## 5.4 - N - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### a) *Desserte par les voies publiques ou privées*

Dans tous les secteurs où les constructions sont existantes et/ou autorisées, les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

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

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles minimales devant être mises en œuvre répondront aux besoins des différents utilisateurs (services de sécurité, exploitations des réseaux, gestion des ordures ménagères, …).

### b) *Caractéristiques des accès*

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité et appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les caractéristiques techniques des accès doivent répondre aux besoins des services publics de secours, de sécurité et d'entretien :

- Défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m en dehors de tout obstacle ;

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les liaisons douces, les voies vertes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.

Les accès individuels nouveaux, situés hors agglomération et donnant sur les routes départementales ne sont pas autorisés.

### c) *Desserte par les réseaux*

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

Afin de limiter les difficultés de partage des réseaux au sein d'une même unité foncière comprenant différentes constructions et pour anticiper des divisions foncières, toute nouvelle construction d'habitation doit être raccordée aux réseaux publics par une desserte autonome.

**EAU POTABLE**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

**ASSAINISSEMENT - Eaux Usées domestiques**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée, conformément aux règlements du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France, au réseau collectif d'assainissement disposant d'une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 21 juillet 2015 relatif à l'assainissement non collectif.

En cas d'incompatibilité avec les dispositions citées ci-dessus et avec le règlement du service d'assainissement, le constructeur doit assurer tout traitement, avant rejet, rendant ses eaux usées compatibles.

Tout rejet d'effluents domestiques dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel est interdit.

**ASSAINISSEMENT - Eaux Usées non domestiques**

Les eaux usées non domestiques ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Tout rejet d'effluents non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel est interdit.

Selon les usages, affectations et destinations des sols autorisés, il est exigé que les eaux usées non domestiques fassent l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement. Les conditions de prétraitement seront définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une

autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du service assainissement de la Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France.

**Gestion Intégrée des Eaux Pluviales**

La gestion des eaux pluviales se fera conformément au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales établi par la Communauté d'Agglomération de Forbach et sera compatible avec la doctrine Grand-Est de gestion des eaux pluviales.

Les évacuations d'eaux pluviales ne doivent pas être raccordés aux systèmes de collecte des eaux usées conformément à l'article 05 de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant le traitement qualitatif et quantitatif ainsi que l'évacuation des eaux pluviales.

En fonction de la nature des activités, un traitement préalable (déshuileur, décanteur…) pourra être exigé avant évacuation dans le réseau des eaux pluviales collectées sur des zones souillées de parking, manutention, stockage, …

La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est à prévoir, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par la réalisation d'une étude de sol. Le rejet d'eaux pluviales vers un réseau fera office d'exception – sous réserves des justifications techniques adéquates à soumettre à l'approbation du service concerné de la Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France et ne sera envisagé qu'en dernier recours.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fossé ou noue…) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des espaces verts, lavage…) soumis à Déclaration Préalable. Des dispositifs techniques portés à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin paysager de rétention, sont également autorisés.

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme du projet concerné.

Aucun ruissellement induit par un projet, une construction, une installation ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment les voiries.

**RESEAUX DIVERS**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas

d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être équipées de fourreaux en attente (en nombre et diamètre suffisant) leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication (fibre optique, …).

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

### d) *Performances énergétiques et environnementales des constructions et aménagements*

Réglementé par le Code de la Construction.

# ANNEXES

# 6 - LEXIQUE

## 6.1 - LEXIQUE - URBANISME

- **Alignement :** limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :
  - Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
  - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté ».
  - Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.

- **Changement de destination :** modification de l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment.

- **Coefficient d'emprise au sol (CES) :** rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) à la surface d'un terrain d'assiette du projet.

- **Défrichement :** toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Il en est de même de toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences.

- **Dents creuses :** espace non construit entouré de parcelles bâties.

- **Directives Territoriales d'Aménagement (DTA)** : elles fixent sur certaines parties du territoire « les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires » ainsi que ses « principaux objectifs de localisation des grandes infrastructures de transport, des grands équipements et de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages ».

  Les DTA constituent pour l'Etat, dans le respect du principe de libre administration des collectivités locales, l'opportunité d'affirmer ses priorités et d'établir une vision d'ensemble et transversale, sur l'avenir de territoires identifiés comme porteurs d'enjeux nationaux, où se posent des conflits particulièrement aigus entre développement urbain et économique, valorisation d'espaces sensibles et enjeux de déplacements.

- **Emprise au sol :** l'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol et des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm avant travaux, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux : balcons en saillies limités à 80 cm, pergolas ajourée, débords de toitures limités à 40 cm et marquises.

  *Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, poolhouse, place de stationnement couverte, terrasses couverte, terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm…*

*Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage…), rampe d'accès bétonnée, marquise, débord de toitures limités à 40 cm, balcons en saillies limités à 80 cm…*

- **Emprises publiques :** elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, délaissés de tout ordre…).

- **Emplacements Réservés :** ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts. Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

- **Espace boisé classé** : les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire. Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

- **Espaces libres :** les espaces libres correspondent à la surface du terrain non imperméabilisée.

- **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE soumises à déclaration ou autorisation) : sont considérées comme installations classées, au titre du Code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

  Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1er et 4 du Code Minier. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

- **Limites séparatives :** limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différentiées en deux catégories : -Les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique—Les limites latérales de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

- **Logement de fonction :** logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

- **Logement social :** les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L. 320-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- **Ordre continu :** les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble :** une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

  Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.

  Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

- **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :** le PADD définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune. Il expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire intercommunal ou communal, et aux outils mobilisables par la collectivité.

- **Projet d'Intérêt Général (PIG) :** l'article L. 121-9 du Code de l'Urbanisme précise que les Projets d'Intérêt Général (P.I.G.) doivent présenter un caractère d'utilité publique. Le régime des P.I.G. est essentiellement d'origine réglementaire car cet article renvoie à des décrets en Conseil d'Etat la définition de ces outils.

  L'article R. 121-3 du Code de l'Urbanisme prévoit ainsi que peut constituer un P.I.G. tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection destiné, notamment, à la prévention des risques.

- **Retrait :** on appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

- **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :** le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement.... Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU), et des PLU ou des cartes communales établis au niveau communal.

- **Servitude : la "servitude" ou "service foncier"** est une charge qui est imposée à un fonds dit "fonds servant" pour le profit d'un fond bénéficiaire dit " fond dominant". Il en est ainsi, par exemple, de la servitude de passage au profit d'un fonds enclavé.

- **Unité foncière :** ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

- **Voies publiques :** sont considérées comme voies publiques au sens du présent règlement, les voies existantes ou à créer, ouvertes à la circulation publique des véhicules et des personnes, desservant au moins deux propriétés.

- **Zone Non Aedificandi :** zone non constructible.

## *6.2 - LEXIQUE - AMENAGEMENT*

- **Abri de jardin :** construction en rez-de-chaussée destinée, au stockage des matériaux, outils, et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin, du potager, du verger… à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité.

- **Abri pour animaux :** dans le présent règlement, édifice démontable devant être réalisé sans fondation. L'abri pour animaux est autorisé dès lors que toute disposition est prévue pour son insertion paysagère.

- **Accès :** l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

- **Affouillements et exhaussements de sol :** les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

  Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).

  En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.O, 3.2.5.0).

- **Assainissement individuel :** filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour la gestion des effluents issus d'une habitation individuelle composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

- **Caravane :** sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

- **Claires-voies :** clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.

- **Construction :** tout ouvrage existant sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins….

  L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.

  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. 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.

- **Construction principale :** la construction principale est l'édifice présentant une vocation artisanale ou de bureau excluant les annexes et les garages.

- **Constructions à usage d'habitation :** elles regroupent tous les bâtiments d'habitation (annexes comprises), quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

- **Construction contiguë :** est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction sur la majeure partie de sa longueur.

- **Constructions à usage de bureaux :** elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.

- **Constructions à usage de commerces :** elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

- **Constructions à usage d'artisanat :** elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

- **Constructions à usage d'industrie :** elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

- **Construction à usage d'hébergement hôtelier :** il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964 : constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil.).

- **Constructions à destination d'entrepôt :** elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.

- **Constructions destinées à l'exploitation agricole :** il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.

- **Clôture :** une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou des règles de sécurité.

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.

- **Desserte :** infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

- **Mur de soutènement :** un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

- **Terrain naturel :** le sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager.

## *6.3 - LEXIQUE - ARCHITECTURE*

- **Acrotère :** élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).

- **Annexe :** toute construction liée et non attenante à un bâtiment, située sur la même unité foncière, dont l'usage ne peut être qu'accessoire. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

- **Annexes exemples (liste non exhaustive) :** atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et poolhouses, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc… La destination des annexes au titre du Code de l'urbanisme correspond à celle du bâtiment.

  *Exemple : Le garage d'une maison est à destination d'habitation au titre du Code de l'urbanisme.*

- **Bâtiment :** construction close et couverte. Elle se distingue de l'annexe car elle est destinée à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements…), des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles…). Elle est composée d'un corps principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs.

- **Balcon :** plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

- **Chéneau :** canal situé au sommet de la maçonnerie, d'un mur de façade, de la corniche ou en retrait de ceux-ci, servant à recueillir les eaux de pluie.

- **Corniche :** saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.

- **Égout du toit :** partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.

- **Extension :** création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.

- **Façade du bâti :** la notion de façade du bâti s'apprécie comme celle située du côté de la voie publique ou de la limite séparative, de l'élévation avant et arrière d'un bâtiment dont le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut fixer une longueur maximale.

- **Façade d'un terrain :** limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

- **Faîtage :** ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

- **Gouttière :** canal situé à l'extrémité basse du pan du toit ou le long des façades et destiné à recueillir et évacuer les eaux de pluie.

- **Plan de masse :** plan présentant l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements.

    - Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
    - Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
    - D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Pignon :** mur extérieur, parallèle aux formes constitutives de la charpente et dont les contours épousent la forme des pentes des combles.

- **Réhabilitation :** travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.

- **Rénovation :** travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

- **Surface de plancher :** la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
    - Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
    - Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
    - Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
    - Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
    - Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

## *6.4 - LEXIQUE - ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE*

- **Arbre de haute tige :** les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

- **Biodiversité :** la biodiversité est un terme qui désigne la diversité du monde vivant à tous les niveaux : diversité des milieux (écosystèmes), diversité des espèces, diversité génétique au sein d'une même espèce. Synonyme de diversité biologique.

- **Cône de vue :** cône angulaire sous lequel est vu un site à partir d'un point de vue particulier. L'ouverture visuelle s'étend dans deux dimensions, en largeur et en hauteur.

- **Corridor écologique :** les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques comprennent notamment :
    - Les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au 3° du II de l'article L. 371-1 du Code de l'Environnement ;

- Tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;
- Tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du Code de l'Environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.

- **Covisibilité :** elle présente deux sens : relation de perception visuelle réciproque entre deux lieux ou deux objets ; perception visuelle simultanée à partir d'un même point de vue de deux lieux ou deux objets (cf. interférence).

- **Equilibre :** répartition des lignes, des masses, des pleins et des vides dans un agencement harmonieux.

- **Espaces Naturels Sensibles (ENS) :** les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont pour objectif de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels ; mais également d'aménager ces espaces pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel. Toutefois l'accueil du public peut être limité dans le temps et/ou dans l'espace, voire être exclu, en fonction des capacités d'accueil et de la sensibilité des milieux ou des risques encourus par les personnes.

- **Espaces verts :** les espaces verts désignent tout espace libre faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale et à caractère ornemental, de loisirs et/ou de détente.

- **Forêt :** formation végétale comprenant des tiges d'arbres d'essence forestière dont les cimes, si elles arrivaient simultanément à maturité, couvriraient la plus grande partie du terrain occupé par la formation, que celle-ci soit à l'état de semis, de rejets sur souche, de fourrés, de gaulis, de perchis ou de futaie. *Rappel : c'est l'état boisé sur le terrain qui est pris en compte dans l'appréciation de la notion de forêt ou de boisement.*

- **Haie monospécifique :** composée d'une seule espèce végétale. Type de haie pauvre au niveau écologique. Une haie composée de plusieurs espèces est appelée haie plurispécifique ou diversifiée.

- **NATURA 2000 :** le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

  Ce réseau mis en place en application de la Directive "Oiseaux" datant de 1979 et de la Directive "Habitats" datant de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

- **Réservoir biologique :** sites ou secteurs comprenant tous les habitats naturels utiles à l'accomplissement du cycle biologique d'une espèce (reproduction, refuge, croissance, alimentation). Ces lieux jouent des fonctions de « pépinière » et de « source colonisatrice » d'individus adultes reproducteurs et/ou de propagules nécessaire à la survie de l'espèce ou à l'entretien d'une métapopulation.

- **Ripisylve :** la forêt riverain, rivulaire ou ripisylve est l'ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau, d'une rivière ou d'un fleuve, la notion de rive désignant le bord du lit mineur (ou encore lit ordinaire, hors crues) du cours d'eau non submergée à l'étiage.

- **Technique alternative de gestion des eaux pluviales :** techniques de « désimperméablisation » des sols inclues dans les pratiques de l'écologie urbaine et les approches de type Haute Qualité Environnementale (HQE) qui ont comme objectif de limiter la pollution de l'eau et d'améliorer l'environnement urbain et la santé. Les eaux pluviales et de ruissellement peuvent faire l'objet de récupération et de réutilisation, directement à partir des toitures ou plus en aval, au droit de bassins, fossés pour une valorisation successives et une rétention avant rejet au milieu naturel.

- **Trame verte / trame bleue :** la Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

- **Unité paysagère :** une unité paysagère est une portion d'espace homogène et cohérente tant sur les plans physionomiques, biophysiques et socioéconomiques. Ses différents constituants, ambiances, dynamiques et modes de perception permettent de la caractériser.

- **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :** une ZNIEFF est un secteur du territoire très intéressant du point de vue écologique. Une ZNIEFF participe en effet au maintien de grands équilibres naturels, de milieu de vie d'espèces animales et végétales. Ces ZNIEFF ont fait l'objet d'un inventaire scientifique national sous l'autorité du Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN) pour le compte du Ministère de l'Environnement. Les ZNIEF sont de deux types :
    - ✓ les zones de type I : intérêt biologique remarquable,
    - ✓ les zones de type II : recouvrent les grands ensembles naturel.